

Fimmtudaginn 26. október 1995.

Nr. 492/1993.

Húsfélagið Engihjalla 19

(Othar Örn Petersen hrl.)

gegen

Gifspússningu hf.

(Valgeir Kristinsson hrl.)

og gagnsök

Verksamningur. Matsgerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Garðar Gíslason og Markús Sigurbjörnsson og Gunnar M. Guðmundsson, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 2. desember 1993. Hann krefst þess *aðallega*, að viðurkennd verði riftun sín með bréfi, dagsettu 23. desember 1992, á kaupsamningi við gagnáfrýjanda, dagsettum 1. júní 1989, um íbúðina nr. 1-C að Engihjalla 19, Kópavogi, og að gagnáfrýjandi greiði sér 1.505.000 krónur með tilgreindum dráttarvöxtum frá 1. janúar 1990 til greiðsludags, en *til vara*, að gagnáfrýjandi greiði sér 3.435.120 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 12. september 1992 til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 8. febrúar 1994 og krefst *aðallega* sýknu af öllum kröfum aðaláfrýjanda, en *til vara* staðfestingar hins áfrýjaða dóms auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Málavöxtum er lýst í hinum áfrýjaða dómi. Þar kemur fram, að íbúð nr. 1-C í fjölbýlishúsinu Engihjalla 19 í Kópavogi var afhent gagnáfrýjanda sem greiðsla á nær helmingi samningsverðs samkvæmt verksamningi málsaðila, 2.600.000 krónum, en aðaláfrýjandi greiddi að auki 1.000.000 krónur við undirritun samningsins. Eftirstöðvarnar, 1.790.000 krónur, greiddi hann með jöfnum greiðslum.

Framkvæmdastjóri húseigendafélagsins ritaði fundargerð á fundi aðila 3. maí 1991 og sendi þeim að fundi loknum. Engar athugasemdir voru gerðar við fundargerðina, en þar segir meðal annars:

„Með aðilum tókst samkomulag um eftirfarandi:

Verktaki samþykkir að framkvæma eftirtalдар endurbætur á viðgerð sinni á húsinu:

1. Að mála glugga á suður- og norðurhlið hússins.
2. Að lagfæra blikkhatta á múrklæðningu á svalaveggjum á norður- og suðurhlið hússins.
3. Að veita inn blikkköntum á þaki á suður- og norðurhlið hússins.
4. Að saga af og ganga eðlilega frá steinþynnum á vatnsbrettum í sjónlínu frá stigagöngum.
5. Að stöðva og lagfæra leka fyrir ofan eldhússglugga – suður í íbúð 6-F.
6. Verktaki, í samráði við fulltrúa húsfélags, skoði leka sem fram hefur komið í stigagöngum sem snúa í suður. Að því búnu verði tekin ákvörðun um úrbætur.
7. Að verktaki lagfæri það jarðrask, sem orðið hefur á lóð, svo og það rask sem kann að verða vegna fyrirhugaðra framkvæmda hans í vor og sumar.

Framangreindum úrbótum skal vera lokið eigi síðar en 15. júlí 1991. . . .“

Fyrir héraðsdómi bar forsvarsmaður gagnáfrýjanda, að hann hefði verið tilbúinn til að framkvæma þessa liði nema lið 4, en með því skilyrði, að greiddur yrði reikningur vegna krana, sem notaður var við verk hans fyrir aðaláfrýjanda, og því hafi ekki orðið samkomulag 3. maí 1991. Ekkert er til stuðnings þessum fullyrðingum gagnáfrýjanda, sem stangast á við skýrslur annarra fyrir dómi, og verður því á því byggt, að samkomulag hafi orðið með aðilum, svo sem í fundargerð greinir, og eru báðir aðilar af því bundnir.

Þegar samkomulagið var gert 3. maí 1991, höfðu þegar komið fram gallar á verki gagnáfrýjanda við vatnsbretti neðan við glugga. Voru gallarnir þess eðlis, að aðaláfrýjanda var gefið tilefni til að áskilja sér rétt í samkomulaginu til að hafa uppi kröfur vegna þeirra. Það gerði hann ekki, og verður því að líta svo á, að hann hafi með samkomulaginu afsalað sér rétti vegna galla á þessum þætti verksins umfram það, sem samkomulagið kvað á um.

Vegna vanefnda gagnáfrýjanda á framkvæmdum samkvæmt samkomulagi aðila fékk aðaláfrýjandi dómkvadda matsmenn til að

meta liði þessa til fjár. Mat þeirra er dagsett 23. júní 1992, og er niðurstaða þess samtals 1.738.920 krónur. Þar af töldu matsmenn kostnað vegna 4. liðar samkomulagsins nema 167.200 krónum. Mati þessu hefur ekki verið hnekkkt, og verður það því lagt til grundvallar í málinu. Viðbótarmat hinna dómkvöddu matsmanna, dagsett 29. júlí 1992 fjallar um annmarka á verki gagnáfrýjanda við vatnsbretti, sem samkomulagið frá 3. maí 1991 nær ekki til samkvæmt framan-sögðu. Koma kröfur samkvæmt viðbótarmatinu því þegar af þeirri ástæðu ekki til álita.

Fallast ber á þá niðurstöðu héraðsdóms og rök fyrir henni, að sýkna skuli gagnáfrýjanda af aðalkröfu aðaláfrýjanda um riftun. Einnig ber að fallast á niðurstöðu héraðsdóms um skuldajafnaðarkröfur gagnáfrýjanda með vísan til forsendna hans. Verður niðurstaðan því sú, að gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda matsfjárhæðina, 1.738.920 krónur, með dráttarvöxtum, svo sem krafist er.

Rétt er, að gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 700.000 krónur.

D ó m s o r ð:

Staðfest er niðurstaða hins áfrýjaða dóms, að því er varðar riftunarkröfu aðaláfrýjanda, Húsfélagsins Engihjalla 19.

Gagnáfrýjandi, Gifspússning hf., greiði aðaláfrýjanda 1.738.920 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 12. september 1992 til greiðsludags.

Gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 700.000 krónur.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 9. nóvember 1993.

Mál þetta, sem dómtekið var 21. október, er höfðað hér fyrir dómnum með stefnu, birtri við þingfestingu málsins 28. janúar 1993. Stefndi er Húsfélagið að Engihjalla 19, kt. 620981-0369, Kópavogi, en stefndi er Gifspússning hf., kt. 670588-1499, Hólabergi 36, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru eftirfarandi:

Aðallega, að viðurkennd verði með dómi riftun, sem stefnandi gerði með bréfi, dags. 23. desember 1992, á kaupsamningi við stefnda, dagsettum 1. júní 1989, um íbúðina nr. 1-C í húsinu nr. 19 við Engihjalla, Kópavogi, og að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 1.505.000 kr. með dráttarvöxt-

um af 245.000 kr. frá 1. janúar 1990 til 1. janúar 1991, en af 665.000 kr. frá þeim degi til 1. janúar 1992, en af 1.085.000 kr. frá þeim degi til 1. janúar 1993, en af 1.505.000 kr. frá þeim degi til greiðsludags.

Til vara, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 3.435.120 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 12. september 1992 til greiðsludags.

Í báðum tilvikum krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda skv. gjaldskrá LMFÍ að viðbættum virðisaukaskatti.

Stefndi krefst aðallega sýknu, en til vara, að stefnukröfur verði lækkaðar. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar skv. gjaldskrá LMFÍ.

I.

Málavextir eru þeir, að stefndi, sem rekur verktakastarfsemi, gerði tilboð í viðhaldsverk á húsinu Engihjalla 19, sem er átta hæða fjölbýlishús. Aðilar gerðu með sér verksamning 31. maí 1989. Um var að ræða framkvæmdir utan húss á norður- og suðurhlíð hússins. Í verkinu fólust m. a. sprunguviðgerðir, háþrýstipvottur, að gera við ryðbletti, setja flísar á vatnsbretti undir gluggum og mála glugga. Aðalþáttur verksamningsins var þó viðgerð á múr og sérstök pússning, sem stefndi sprautaði á suður- og norðurhlíð hússins. Nánar er því lýst þannig í verksamningi, að grunnað sé með kvartsgrunni („regnkápu“), en síðan sprautað Knauf Sp 260, sem mun vera 3 mm pússningsblanda. Þá var jafnframt gert ráð fyrir sérstöku einangrunarmúrkerfi fyrir ofan 8. hæð. Í verksamningi skuldbatt stefndi sig til að ljúka verkinu fyrir 1. nóvember 1989 að viðlögðum dagsektum. Verkkaupið skyldi vera 5.390.000 kr., og skyldi stefnandi greiða það með því að afhenda stefnda tveggja herbergja íbúð að Engihjalla 19, að nettóverðmæti 2.600.000 kr., en eftirstöðvar, 1.790.000 kr., skyldu greiddar með jöfnum greiðslum. Gerðu aðilar sérstakan kaupsamning um íbúðina, dags. 1. júní 1989. Þá er það ákvæði í verksamningi, að stefnanda sé heimilt að þinglýsa tryggingarbréfi, að fjárhæð 539.000 kr., á íbúðina til tryggingar því, að verkið yrði unnið á fullnægjandi hátt.

Stefndi hóf nú verkið, en tókst ekki að ljúka því á umsömdum tíma, fyrir 1. nóvember 1989. Gerðu aðilar þá með sér viðbótarsamning 28. janúar 1990, þar sem stefndi fékk frestinn framlengdan til 15. ágúst 1990, en dagsektir til þess tíma voru látnar falla niður.

Þá er stefndi hugðist skila verkinu í ágúst 1990, gerði stefnandi athugasemdir við frágang. Var Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins fengin til að segja álit sitt á því, hvort verkið gæti talist fullnægjandi. Niðurstaða stofnunarinnar var sú, að verulega skorti á, að svo væri.

Stefnandi kveðst margsinis hafa reynt að fá stefnda til að bæta úr göll-

um á verkinu. Hafi hann m. a. leitað til húseigendafélagsins, sem hafi loks tekist að koma fundi á með aðilum 3. maí 1991. Í fundargerð, sem rituð er af lögfræðingi húseigendafélagsins, segir, að með aðilum hafi tekist samkomulag um, að stefndi framkvæmdi eftirfarandi endurbætur á verki sínu:

- „1. Að mála glugga á suður- og norðurhlið hússins.
2. Að lagfæra blikkhatta á múrklæðningu á svalavegg á norður- og suðurhlið hússins.
3. Að veita inn blikkköntum á þaki á suður- og norðurhlið hússins.
4. Að saga af og ganga frá steinþynnum á vatnsbrettum í sjónlínu frá stigagöngum.
5. Að stöðva og lagfæra leka fyrir ofan eldhússglugga-suður, íbúð 6-F.
6. Verktaki, í samráði við fulltrúa húsfélags, skoði leka, sem fram hefur komið í stigagöngum, sem snúa í suður. Að því búnu verði tekin ákvörðun um úrbætur.
7. Að verktaki lagfæri það jarðrask, sem hefur orðið á lóð, svo og það rask, sem kann að verða vegna fyrirhugaðra framkvæmda hans í vor og sumar.“

Samningur þessi er ekki undirritaður af aðilum, en þennan fund sat þáverandi stjórn húsfélagsins, þau Kristinn Gestsson, Dröfn Eyjólfsdóttir og Þóra Ásgeirsdóttir. Þau hafa öll borið hér fyrir dómi, að samkomulag hafi tekist um ofangreind atriði. Lögfræðingur húseigendafélagsins hefur einnig borið, að svo hafi verið. Forsvarsmáður stefnda, Guðmundur Davíðsson, sem sat fundinn einn af hálfu stefnda, heldur því hins vegar fram, að þetta stafi af misskilningi. Hann hafi alla tíð gert það að skilyrði, að stefnandi greiddi leigu fyrir kranabifreið, sem hann hafi tekið á leigu, er hann var að vinna við efstu hæðina. Að því skilyrði uppfylltu hafi hann verið tilbúinn að efna samkomulagið að undanskildum 4. lið. Hann hafi aldrei samþykkt að saga framan af vatnsbrettum, því að það væri óframkvæmanlegt.

Samkvæmt fundargerð skyldi verkinu lokið fyrir 15. júlí 1991. Stefndi hóf hins vegar ekki framkvæmdir, og var haldinn annar fundur með aðilum á skrifstofu húseigendafélagsins 25. nóvember 1991. Í fundargerð þess fundar kemur fram, að stefnandi taldi, að tekist hefði bindandi samkomulag á fundinum 3. maí 1991 og við það yrði stefndi að standa. Guðmundur Davíðsson taldi hins vegar á fundinum, að stefnanda bæri að greiða fyrir áður-nefnda kranabifreið, því að um aukaverk hefði verið að ræða, er klætt var fyrir ofan 8. hæð að beiðni stefnanda í stað einangrunarmúrkerfis, sem verksamningur gerði ráð fyrir. Þessu mótmæltu forsvarsmenn stefnanda og töldu ekki, að um aukaverk hefði verið að ræða, heldur hefði verksamningi aðeins verið breytt. Einnig skyti skökku við, að Guðmundur hefði fyrst far-

ið að halda því fram sumarið 1991, að húsfélagið ætti að greiða kostnað vegna kranabíls, sem notaður hefði verið haustið 1990. Fundi þessum lauk, án þess að samkomulag næðist.

Eins og fram kemur í fundargerð frá 25. nóvember 1991, var risinn ágreiningur um framkvæmdir fyrir ofan 8. hæð, en samkvæmt verksamning skyldi nota einangrunarmúrkerfi og ganga frá þakbrúnum í samræmi við það. Forsvarsmenn stefnanda skýra svo frá um þetta atriði, að Guðmundur hafi komið að máli við þau og stungið upp á, að efsti hlutinn yrði klæddur með stáli frá Garða-Héðni hf., því að það væri vandaðri frágangur. Fallist hafi verið á það, og hafi Guðmundur boðið, að stefnandi greiddi klæðninguna, en hann myndi sjá um allan annan kostnað. Klæðningin kæmi í stað einangrunarmúrkerfis, og hafi forsvarsmönnum stefnanda fundist tilboð stefnda sanngjarnt. Ekki hafi verið rætt um kranabíl í þessu sambandi og Guðmundur ekki tekið fram, að körfubíll sá, er hann notaði við framkvæmdirnar, myndi ekki duga við að klæða. Guðmundur Davíðsson kveðst hins vegar hafa skýrt forsvarsmönnum stefnanda frá því, að óvinnandi væri að klæða efst uppi án þess að fá krana með stórrí körfu. Væri hvort tveggja, að körfubíllinn, sem var á staðnum, næði ekki upp að sunnanverðu, og einnig hitt, að karfan væri of lítil, til að tveir menn gætu athafnað sig við að klæða. Stefnandi hafi því samþykkt að greiða fyrir krana, efni og alla aukavinnu, sem af þessari breytingu á verksamningi leiddi. Þegar á reyndi, hafi stefnandi neitað að greiða leigu fyrir kranann og kranaeigandinn þá höfðað mál gegn honum. Hann hefði tapað því máli og verið dæmdur til að greiða stefnukröfur, 552.186 kr. Því hefði hann sett það á oddinn, að stefnandi greiddi þá fjárhæð, og hefði hann þá verið tilbúinn að hefja framkvæmdir skv. samkomulagi að undanskildum þeim lið að saga framan af vatnsbrettum.

Hinn 3. apríl 1992 voru dómkvaddir matsmenn til að meta, hver væri kostnaður við viðgerðir og endurbætur á fasteigninni samkvæmt því samkomulagi, sem stefnandi taldi, að á hefði komist á fundi í húseigendafélaginu 3. maí 1991. Enn fremur var þess óskað, að matsmenn fjölluðu um önnur atriði, sem kynnu að koma upp við skoðun og ástæða væri að geta um.

Þá er málið var þingfest, var bókað eftir stefnda og lögmanni hans, að matsþoli mótmælti dómkvaðningu matsmanna vegna þess, að stefndi væri tilbúinn að ljúka verkinu þá um sumarið að undanskildum vatnsbrettunum. Hann teldi sig eiga rétt á því, og væri því matskostnaður á ábyrgð stefnanda.

Matsgerð lá fyrir 23. júní 1992. Þar kemur fram um frágang á flísum á vatnsbrettum, að matsmenn telja, að fjarlægja þurfi þær allar, því að þær

séu farnar að detta af og valdi verulega slysaðettu. Matsmenn töldu sig hins vegar ekki geta vikið frá matsbeiðni, þar sem óskað væri aðeins eftir mati á því, hvað kostaði að saga framan af flísunum. Stefnandi bað þá matsmenn um útreikning á þessu atriði, og skiluðu matsmenn viðbótarmati 27. júlí 1992, þar sem fram kemur kostnaður við endurnýjun allra vatnsbretta á húsinu, 1.863.400 kr. Séu aðeins endurnýjuð vatnsbretti í sjónlínu við stigagang, er viðgerðarkostnaður áætlaður 1.100.132 kr.

Pegar matsgerð lá fyrir, krafði stefnandi stefnda um viðgerðarkostnað skv. mati. Stefndi sendi þá vinnuflokk 12. ágúst 1992 til að hefja viðgerðir á fasteigninni. Starfsmenn stefnda hættu þó fljótt störfum að kröfu stefnanda. Hinn 27. ágúst 1992 hóf stefndi að nýju framkvæmdir. Var þá lögregla til kvædd, en taldi sig ekki geta haft sig í frammi. Krafðist þá stefnandi lögbanns, og við fyrirtöku málsins hjá sýslumanni í Kópavogi lýsti lögmaður stefnda yfir, að stefndi væri hættur framkvæmdum. Var því lögbannskrafan dregin til baka.

Með bréfi, dags. 23. desember 1992, rifti stefnandi kaupsamningi um íbúðina, og var yfirlýsing þar að lútandi þinglýst á eignina. Stefndi fékk umráð íbúðarinnar að Engihjalla 19 í samræmi við kaupsamning aðila. Vorð 1993 fór leigjandi úr íbúðinni og afhenti stefnanda lykllana. Neitaði stefnandi að afhenda lykllana og tilkynnti, að hann hefði tekið við vörslu íbúðarinnar í samræmi við riftunarbréf sitt. Stefndi krafðist þá aðfarar hjá stefnanda, en þeirri beiðni var hafnað í undirrétti með úrskurði 13. júlí 1993. Skaut stefndi þá málinu til Hæstaréttar, og í dómi hans 10. september 1993 segir, að stefndi skuli hafa umráð íbúðar 1-C að Engihjalla 19 í Kópavogi ásamt tilheyrandi lykllum.

II.

Niðurstaða matsmanna er eftirfarandi.

1. Málun glugga á suður- og norðurhlið	kr.	637.120
2. Lagfæring blikkhatta	–	54.000
3. Lagfæring blikkkanta á suður- og norðurhlið	–	141.600
4. Endurnýjun á vatnsbrettum	–	1.863.400
5. Lagfæring leka í eldhúsi í íbúð 6-F	–	20.200
6. Lagfæring leka í stigagöngum	–	129.000
7. Tyrting lóðar	–	30.000
8. Viðgerð á flagnaðri pússningu	–	20.000
9. Körfubílar og verkpallar	–	540.000
	Kr.	3.435.320

1. Málun glugga á suður- og norðurhlið.

Kostnaðarmat matsmanna miðast við sköfun, grunnun og síðan tvímálun

með þekjandi málningu, solignum eða sambærilegu. Í verksamningi er gert ráð fyrir, að borið sé á alla glugga solignum-acrýl.

Stefndi heldur því fram, að gluggar séu smíðaðir úr gljúpri furu. Þeir hafi verið vatnsósa, því að ekkert hafi verið borið á þá, frá því að húsið var reist, en þá hafi líklega verið borið á þá solignum-efni í brúnum lit. Ákveðið hafi verið að bera sama lit á til þess að forðast flögnun. Hann hafi borið á 40%–50% af gluggum í brúnum lit, en þá hafi stefnandi ákveðið að fá gráan lit. Hann hafi byrjað á þeim gráa, en þá hafi enn verið breytt og nú í bláan lit. Blár litur hafi ekki verið til í solignum, og því hafi hann keypt bláa málningu. Hún hafi hins vegar flagnað af, líklega vegna þess, hve gluggarnir voru blautir. Stefndi telur málun með bláum lit vera aukaverk, sem honum beri sérstök greiðsla fyrir.

Forsvarsmenn stefnanda kannast ekki við, að stefndi hafi byrjað að bera brúnan lit á. Það sé hins vegar rétt, að hann hafi byrjað aðeins á gráum lit, en ákveðið hafi verið að skipta yfir í bláan.

2. Lagfæring blikkkanta.

Matsmenn gera ráð fyrir að setja undir kantana krossviðarrenninga og pappa og festa aftur. Þannig myndu þeir síður glamra og ending yrði betri.

Stefndi bendir á, að ekki sé gert ráð fyrir þessum lið í verksamningi. Hann hafi hins vegar talið það vandaðri frágang að setja hatta á tvo svalaveggi á hvorri hlið til þess að hlífa múrkerfinu fyrir neðan. Vel kunni að vera, að það sé vandaðri frágangur, sem matsmenn leggi til. Það skipti þó ekki máli, því að þessi þáttur sé utan samningsskuldbindinga stefnda. Þá bendir stefndi einnig á, að hann hafi sett blikkkanta á 13 aðra veggi á vestur- og austurhlið. Það verk hafi verið unnið umfram skyldu og fyrir utan verksamning.

3. Lagfæring blikkkanta á suður- og norðurhlið.

Í matsgerð er frá því skýrt, að flögnun í múrhúðun hafi komið fram á einum stað undir samskeytum kantsins. Á öðrum stað liggi taumur niður vegg. Frágangur kantsins sé með þeim hætti, að nýi kanturinn hafi verið settur ofan á þann gamla. Vatn geti því víða lekið og legið á milli kantanna og leiti síðan út á samskeytum. Í mati er gert ráð fyrir, að smíðaðir verði nýir kantar, sem ná inn á bárujárn þaksins.

Stefndi fellst á með stefnanda, að frágangur á þessum köntum hefði mátt vera betri. Hins vegar hafi hann lagt þá umfram skyldu, því að ekki sé gert ráð fyrir þeim í verksamningi. Hann hafi sett þessa kanta upp til að koma í veg fyrir leka, er nú væri úr sögunni.

4. Að saga af og ganga eðlilega frá steinþynnum á vatnsbrettum í sjónlínu frá stigagöngum.

Nauðsynlegt þótti að vernda vatnsbretti undir gluggum. Á húsfundi var ákveðið að leggja steinflísar á vatnsbrettin. Flísarnar eru 15×30 cm. Þær voru límdar á, en er stefndi hafði gengið þannig frá norðurhlið, voru aðilar sammála um, að illa hefði til tekist, að því er útlit varðaði. Frá stigagöngum séð voru flísarnar skakkar og alls ekki í beinni sjónlínu. Guðmundur Davíðsson segir, að haldinn hafi verið óformlegur fundur með tveimur stjórnarmönnum í húsfélaginu. Hafi allir verið sammála um, að illa hefði til tekist, og hefði hann lagt til, að sett yrði járnvatnsbretti á suðurhlið, og jafnframt hefði hann boðist til að brjóta flísar niður á norðurhlið og setja járn einnig þar. Þessu hafi stjórnarmenn hafnað og skírskotað til þess, að flísarnar hefðu verið samþykktar á húsfundi. Hann hefði því haldið verkinu áfram á suðurhlið.

Húsið sé mjög illa upp steipt og vatnsbretti í bylgjum. Hefði því átt að nota náttúrulegt grjót með óreglulegum þykktum til að brjóta upp línuna. Þannig hefði átt að bera minna á misfellum.

Matsmenn telja, að það muni ekki nema að litlu leyti bæta útlit vatnsbretta að saga framan af þeim. Eina ráðið sé að fjarlægja þau, sem fyrir eru, og setja ný. Þá benda matsmenn á, að flísarnar séu farnar að losna og veruleg slyshætta því samfara. Óverjandi sé að festa flísarnar með múrlími einu saman á svo háu húsi.

Stefndi bendir á, að mjög óheppilegt sé að saga framan af flísunum, því að þá verji þær ekki lengur þússninguna undir. Því sé eina ráðið að fjarlægja flísarnar, ef laga eigi þennan útlitsgalla. Stefnandi hafi sjálfur valið þessar flísar, sem notaðar voru. Þær séu úr náttúrusteini og misþykkar. Aðalorsök þess, að yfirborð flísanna sé ójafnt, sé þó sú, að vatnsbrettin séu illa steipt. Steypan sé allt að hálfan cm fyrir neðan glugga öðrum megin, en 4–5 cm hinum megin. Ef leggja hefði átt flísarnar þannig, að yfirborð væri slétt, hefði þurft að brjóta upp flest vatnsbrettin. Það hefði ekki verið innifalið í tilboði stefnda að laga ágalla á uppsteypu hússins. Matsmenn bendi réttilega á, að flísarnar séu farnar að falla af húsinu og réttara verið að festa þær einnig með skrúfum eða boltum. Hér á landi séu hins vegar engar reglur um slíkan frágang, þótt þær séu til erlendis. Vissulega hafi komið fram gallar á límingunni, en svo virðist sem flísarnar hafi losnað í ofsaveðri, en þekkt sé, að vindhæð geti orðið mögnuð við Engihjalla í Kópavogi. Stefnandi fullyrðir, að notuð hafi verið fullgild aðferð við að festa flísarnar og viðurkennt steinlím. Aðrar kröfur hafi ekki verið gerðar á þessum tíma.

5. Að stöðva leka fyrir ofan eldhússglugga í íbúð 6 F.

Matsmenn búast við, að þetta þurfi gluggann að ofan svo og glugga á næstu hæð þar fyrir ofan.

Stefndi bendir aftur á móti á, að í verksamningi sé hvergi kveðið á um lekaviðgerðir á gluggum. Hann beri því enga ábyrgð á lekanum.

6. Leki í stigagöngum, sem snúa í suður.

Matsmenn telja, að um tvíþættan vanda sé að ræða, annars vegar leka með gluggum og þá milli gluggakarms og steins með trélista, sem þar er, á hinn bóginn sjáist ummerki um leka frá samskeytum húsanna, en veggurinn er tvöfaldur á þessum stað. Matsmenn taka fram, að þeir hafi ekki staðfest leka, þar sem slagveður hafi ekki verið, meðan á matsstörfum stóð. Matsmenn treysta sér því ekki til að skera úr um, hvort rakamerki séu til komin fyrir eða eftir viðgerð þá, er stefndi vann.

Stefndi heldur því einnig fram um þennan lið, að leki á stigagöngum sé sér óviðkomandi. Hann vísar til verksamnings í því sambandi.

7. Lagfæring á jarðraski.

Stefndi þurfti að fá kranabífreið að sunnanverðu, en þar er garður hússins. Við það varð jarðrask. Stefndi gerir ekki athugasemd við kostnaðarmat matsmanna, að því er þetta varðar, en vísar til þess, sem áður sagði, að klæðning var aukaverk og stefnandi hafi átt að bera ábyrgð á kranabífreiðinni. Óhjákvæmilegt jarðrask hafi orðið, er klæðning á göflum hafi ekki verið innifalin í verksamningi. Hluti af kostnaði við þennan verkþátt sé að laga lóðina.

8. Viðgerð á flagnaðri pússningu.

Matsmenn miða við, að gert verði við flögnun, eftir að þakkanti hafi verið breytt í þá átt að minnka vatnsálagið.

Stefndi gerir ekki athugasemd við þennan lið.

9. Körfubílar og verkpallar.

Stefndi telur enga þörf á verkpöllum. Verkið verði hagkvæmast unnið úr körfubíl.

III.

Aðalkröfu sína reisir stefnandi á því, að stefndi hafi svo verulega vanefnt kaupsamning frá 1. júní 1989, að sér hafi verið heimilt að rifta samningnum. Endurgjald stefnda fyrir umrædda íbúð hafi verið fólgið í viðgerðum og endurbótum á fasteigninni. Höfuðskylda hans hafi verið að skila stefnanda verki, er væri í samræmi við samning aðila og uppfyllti almennar faglegar

kröfur á viðkomandi sviði. Þær skyldur hafi hann vanefnt. Verk stefnda hafi reynst svo stórlega gallað, að samtals kostaði 3.435.120 kr. að bæta úr því.

Í aðalkröfu gerir stefnandi enn fremur þá kröfu, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér skaðabætur vegna tapaðrar húsaleigu af íbúð nr. 1-C við Engihjalla 19 frá 1. júní 1989 til 1. janúar 1993, samtals í 43 mánuði. Stefndi hafi haft full afnot umræddrar íbúðar á þessum tíma og valdið stefnanda tjóni vegna missis leigutekna. Tekjur stefnda af húsaleigu ætla stefnandi 35.000 kr. á mánuði. Nemi skaðabótakrafa stefnda því 35.000 kr. $\times$ 43, samtals 1.505.000 krónum.

Stefnandi fellst á, að til frádráttar skaðabótakröfu sinni komi greiðslur stefnda af lögboðnum gjöldum íbúðarinnar og þær greiðslur, sem hann hefur innt af hendi vegna áhvílandi láns á 1. veðrétti við veðdeild Landsbanka Íslands.

Verði ekki fallist á aðalkröfu stefnanda um riftun, krefst hann þess til vara, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 3.435.120 kr., sem er sú fjárhæð, sem kostar að bæta úr verki stefnanda að mati hinna dómkvöddu matsmanna skv. matsbeiðni.

Stefnandi heldur því fram, að stefndi hafi tekið að sér tiltekið verk fyrir sig gegn ákveðinni þóknun og ábyrgst honum árangur verksins. Verk hans hafi reynst gallað og hann samþykkt að bæta úr göllunum, sbr. samkomulag aðila 3. maí 1990. Samkvæmt því hafi stefnda borið að ljúka úrbótunum eigi síðar en 15. júlí 1991. Stefndi hafi vanefnt samkomulagið, og því hafi stefnanda verið heimilt að krefja hann um kostnaðinn við endurbæturnar skv. mati hinna dómkvöddu matsmanna.

Samkvæmt samkomulaginu 3. maí 1990 hafi stefndi skuldbundið sig til „að saga af og ganga eðlilega frá steinþynnum á vatnsbrettum í sjónlínu frá stigagöngum“. Í matsgerð matsmanna komi fram, að þeir telji efnisval og frágang vatnsbretta meingallað og að eðlilegum frágangi þeirra verði ekki náð nema með því að fjarlægja flísarnar, sem fyrir eru, og setja nýjar í staðinn. Eigi það við um öll vatnsbretti, bæði þau, sem eru í sjónlínu við stigagang, og þau, sem eru það ekki.

Samkomulag aðila frá 3. maí 1990 nái til að „ganga eðlilega frá steinþynnum á vatnsbrettum í sjónlínu frá stigagöngum“. Krafa stefnanda taki hins vegar til allra vatnsbretta, enda verkið svo stórlega gallað, að stórhætta stafi af fyrir vegfarendur, ef þungar steinflísar falli af vatnsbrettunum. Þá hafi stefndi skuldbundið sig samkvæmt greindu samkomulagi til að skoða „leka, sem fram hefur komið í stigagöngum, sem snúa í suður. Að því búnu verði tekin ákvörðun um úrbætur“. Orsakir leka í stigagangi reki matsmenn til ófullnægjandi frágangs stefnda efst í þaki. Beri stefnda að bæta tjón

stefnanda vegna þessa skv. samningi aðila og almennum reglum um ábyrgð verktaka gagnvart verkkaupa á gölluðu verki. Réttur stefnda til að bæta úr verki sínu hafi fallið niður vegna aðgerðaleysis hans 15. júlí 1991. Í málflutningi mótmælti stefnandi gagnkröfum stefnda á þeirri forsendu, að ekki væri um aukaverk að ræða.

Kröfu sína um sýknu styður stefndi fyrst og fremst því, að ekkert samkomulag hafi tekist með aðilum á fundi í húseigendafélaginu í maí 1990. Ekkert samkomulag hafi verið undirritað, heldur sé aðeins til fundargerð frá fundinum, sem rituð sé af lögmanni húseigendafélagsins, sem gætt hafi hagsmuna stefnanda í málinu. Viðurkennt sé hér fyrir rétti, að lögmaðurinn og framkvæmdastjóri húseigendafélagsins hafi litið svo á, að hann hafi farið með hagsmunageslu fyrir stefnanda á fundinum. Því sé ósannað með öllu, að samkomulag hafi tekist. Af því leiði, að grundvellinum sé þar með kippt undan matsgerðinni, sem hvíli eingöngu á ímynduðu samkomulagi.

Stefndi hefur uppi gagnkröfur til skuldajafnaðar með vísan til viðskipta-fýrirlits um skuld stefnanda við stefnda samkvæmt verksamningi svo og með vísan til fram lagðra reikninga fyrir aukaverk.

Stefndi mótmælir svokölluðu viðbótarmati og kröfum, sem á því eru reistar. Þar sé farið út fyrir frummatsbeiðni, og stefnda hafi ekki verið gert viðvart.

Stefndi sundurliðar skuldajafnaðarkröfu sína þannig:

A. Ofgreitt vegna körfubísfreiðar	kr.	668.750
B. Aukaverk vegna körfubísfreiðar	–	2.586.000
C. Kranaleiga	–	702.186
	Kr.	<u>3.956.936</u>

A. Stefndi kveður stefnanda hafa ofgreitt Þorsteini Péturssyni körfubíla-eiganda 668.750 kr., en um hafi samist, að húsfélagið greiddi Þorsteini beint. Forsvarsmenn stefnanda hafa skýrt svo frá hér fyrir dómi, að Þorsteinn hafi ætlað að hætta verkinu, vegna þess að Guðmundur hafi verið kominn í skuld við hann. Stefnandi hafi þá komið með þá málamiðlun, að greitt yrði beint til Þorsteins, og hafi það verið gert. Mótmælir stefnandi því, að ofgreitt hafi verið, og bendir á, að stefndi hafi sönnunarbyrðina fyrir því.

B. Stefndi heldur því fram, að hann hafi unnið margs konar aukaverk fyrir stefnanda, sem ekki heyri til verksamningi. Hann hefur útbúið reikning, dags. 20. mars 1993, vergra aukaverka, svohljóðandi:

Austur-vestur hlið v/leka í loftinntökum,

150 tímar / 1750

150×1.750 kr. 262.500

Blikkkantur á svalaveggjum, 70 tímar	70×1.750	–	122.500
Efni, festingar, hönnun og fleira	1×163.000	–	163.000
Klæðning á suðurhlíð, settar upp lektur, einangrað og klætt með Garða-Héðins-stáli;			
vinna 180 tímar / 1750	108×1.750	–	315.000
Efni	1×186.000	–	186.000
Vinna v/hraunun, 2650 fm á 580;			
efni + vinna	580×2.650	–	1.537.000
Samtals með vsk. 24,5%		kr.	2.586.000
Vsk. 24,5%		–	508.925
Til greiðslu		–	2.586.000

Stefndi skýrir reikning sinn þannig, að stefnandi hafi óskað eftir, að blikkkantar yrðu settir yfir loftinntök til að koma í veg fyrir leka. Þetta hafi kostað 262.500 kr. vegna vinnu í 150 tíma.

Stefnandi hafi ákveðið að setja blikkkanta á svalaveggi til að hlífa þeim. Það hafi tekið 70 tíma að vinna verkið fyrir 122.500 kr.

Efni fyrir báða ofangreinda verkþætti hafi kostað 163.000 kr.

Ákveðið hafi verið að stálklæða stafnveggi efst á suðurhlíð. Sett hafi verið timburgrind með 50 cm bili, plasteinangrun sett á milli lista og lokað með járnklæðningu, blikkkantur settur yfir til að loka á milli klæðningar og þaks. Samtals hafi þetta kostað 501.000 kr.

Að lokum tiltekur stefndi 1.537.000 kr. vegna vinnu og efnis við hraunun. Stefnandi hafi óskað eftir aukayfirferð, sem stefndi hafi framkvæmt.

C. Stefnandi kveðst hafa greitt fyrir kranabífreið, sem hann hafi notað við aukaverk, er hann vann við að klæða fyrir ofan 8. hæð. Hefur hann lagt fram reikning vegna þessa, að fjárhæð 702.186 kr.

Fyrir dóminn komu eftirfarandi til skýrslugjafar: Kristinn Gestsson, Dröfn Eyjólfsdóttir og Þóra Ásgeirsdóttir, öll í stjórn húsfélagsins, matsmennirnir dr. Ríkhartur Kristjánsson og Freyr Jóhannesson, Guðmundur Davíðsson, framkvæmdastjóri stefnda, Ásgeir Guðmundsson og Flosi Ólafsson, báðir starfsmenn stefnda, Þorsteinn Pétursson, eigandi kórúbífreiddar, sem notuð var við verkið, Karl Axelsson, lögfræðingur húseigendafélagsins, Magnús Bjarnason verkfræðingur, Magnús Einarsson, en hann málaði glugga hússins, og Oddur Guðmundsson múraramestari.

Dómurinn hefur í tvígang farið á vettvang og skoðað aðstæður.

IV.

Málatilbúnaður stefnanda er reistur á því, að bindandi samningur hafi komist á með aðilum á fundi í húseigendafélaginu 3. maí 1991. Matsgerð er

miðuð við, hvað kosti að efna hann. Er bæði riftunarkrafa og skaðabótakrafa stefnanda á þessu byggð. Fundargerð frá þessum fundi er hins vegar óundirrituð, og hefur forsvarsmaður stefnda mótmælt því, að samkomulag hafi tekist.

Þegar það er virt, að til fundarins var boðað af húseigendafélaginu, sem gætti hagsmuna stefnanda í málinu, og fundargerð var rituð af framkvæmdastjóra félagsins, þykir ósannað gegn andmælum stefnda, að bindandi samningur hafi komist á með aðilum. Bókun í þinghaldi 3. apríl 1992, er matsmenn voru til kvaddir, þykir ekki breyta þessari niðurstöðu. Í þeirri bókun segir, að „matsþoli mótmælir dómkvaðningu matsmanna nú vegna þess, að hann sé tilbúinn að ljúka þáttum 1, 2, 3, 5, 6 og 7 fyrir ákveðið tímamark í sumar, um leið og unnt er, og telji sig eiga rétt á því og krefjist þess, að matið fari fram á ábyrgð og kostnað matsbeiðanda og matsþoli beri ekki greiðsluskyldu á matskostnaði“. Þykir rétt að túlka þessa bókun með tilliti til þess, að sumarið 1991 gerði stefndi fyrirvara vegna kostnaðar af kranabífreið, sem hann fékk til verksins og taldi stefnanda eiga að greiða fyrir. Þennan fyrirvara ítrekaði stefndi á fundi í húseigendafélaginu 25. nóvember 1991. Þegar þetta er virt, þykir ekki unnt að fallast á með stefnanda, að í umræddri bókun felist bindandi loforð af hálfu stefnda.

Niðurstaða er því sú, að ósannað þykir, að samkomulag hafi tekist. Matsgerð og kröfugerð stefnanda er aftur á móti studd hinu ætlaða samkomulagi. Öðrum þræði er málið þó byggt á því, að verk stefnda sé gallað. Í málflutningi var málið reifað með tilliti til þess. Verður því fjallað um gallakröfur stefnanda hér á eftir, en telja verður að fenginni þessari niðurstöðu, að um samningssamband aðila gildi verksamningurinn frá 31. maí 1989.

Verður nú fjallað um einstaka kröfuliði stefnanda.

1. Málun glugga.

Í verksamningi segir það eitt, að glugga skuli mála með solignum-acrýl. Ekki er getið um, hvort mála skuli eina eða tvær umferðir né hvernig undirvinnu skuli háttað. Upplýst er í málinu, að öll suðurhlíð var máluð með solignum-efni í gráum lit og mestöll norðurhlíð. Undirverktaki sá, er málaði, hefur skýrt svo frá, að er hann kom að verkinu, hafi starfsmenn stefnda verið búnir að mála norðurhlíð að mestu og þrjár neðstu hæðir á suðurhlíð. Hann hafi lokið við suðurhlíð og unnið verkið á venjulegan máta, þ. e. skrapað upp flagnaða málningu, grunnað þar, sem víðurinn var ber, og mál að síðan yfir. Fram hefur komið, að húseigendur óskuðu eftir bláum lit, þegar hér var komið, og var hann keyptur hjá Slippfélaginu hf. að ósk stefnanda. Blái liturinn var ekki úr solignum-acrýl, eins og verksamningur gerði ráð fyrir.

Engin rannsókn hefur farið fram á því, hvers vegna málning flagnaði af

gluggum. Dómendur hafa þó á vettvangi komist að raun um, að viðurinn var mjög blautur. Er því líklegasta skýringin sú, að of mikill raki sé í gluggum vegna langvarandi viðhaldsskorts. Ekki þykir þó unnt að fullyrða, að forsvarsmanni stefnda hafi mátt vera þetta ljóst, er hann hóf verkið. Hann fullnægði skyldum sínum skv. verksamningi, og verður ekki talið, að hann hafi mátt gera sér grein fyrir, að svo kynni að fara, að málning flagnaði fljótlega af. Kröfur skv. þessum lið verða því ekki teknar til greina.

2. Lagfæring blikkhatta.

Stefndi kom fyrir blikkhöttum á svalaveggi á suður- og norðurhlið. Setti hann blikkhatta á lárétta fleti efst uppi, þar sem veggirnir enda. Ekkert ákvæði er um þetta í verksamningi, en þessi frágangur telst viðunandi, því að þannig má hlífa múrkerfinu fyrir neðan. Krafa stefnanda skv. þessum lið verður því ekki tekin til greina, enda telst frágangur stefnda fullnægjandi.

3. Blikkkantar á þaki.

Í verksamningi segir, að ganga skuli frá þakbrúnum í samræmi við einangrunarmúrkerfi. Stefnda bar því að búa svo um hnútana, að frágangur á þakbrúnum væri í lagi. Hann hefur viðurkennt, að betur hefði mátt standa að því verki. Í ljós hefur komið, að múrkerfið hefur flagnað á tveimur stöðum norðan megin undir samskeytum kantsins. Hinir sérfróðu meðdómsmenn eru sammála matsmönnum um orsök lekans. Verður því krafa stefnanda tekin til greina skv. þessum lið, en þó þannig, að aðeins helmingur verður tekinn til greina, 70.800 kr., því að enginn galli hefur komið fram á suðurhlið.

4. Vatnsbretti.

Í verksamningi segir, að vatnsbretti skuli endursteypt með Knauf cm 700 með trefjum, en áður skuli vera búið að grunna þau með sérstakri aðferð. Á fundi hjá húsfélaginu var ákveðið að setja flísar úr granít á vatnsbrettin. Þykir sannað, að aðilar voru sammála um endanlegt yfirborðsefni í upphafi verks. Taka verður einnig tillit til þess, að stefndi gerði stefnendum viðvart, er verkið var hálfnað, og kom með þá tillögu, að sett yrðu vatnsbretti úr stáli. Því var hafnað af húseigendum, þar af tveimur stjórnarmönnum, sem vildu, að verkið héldi áfram, eins og um var samið.

Í ljós hefur komið, að flísarnar hafa losnað og dottið af sums staðar, vegna þess að límið heldur ekki. Dómurinn er sammála matsmönnum, að óverjandi sé á svo háu húsi að festa flísarnar með líminu einu saman. Nauðsynlegt var að nota festingar jafnframt, t. d. skrúfur. Þykir rétt, að stefnandi fái skaðabætur, að fjárhæð 485.000 kr., vegna þessa. Er þá miðað við, að þær flísar, sem enn eru fastar, verði skrúfaðar niður, en í stað þeirra, sem fallið hafa af, verði nýjar límdar og festar.

5.–6. Leki við glugga.

Þessir liðir falla fyrir utan verksamning, og ber stefndi því ekki ábyrgð á þeim.

7. Jarðrask.

Sunnan megin við húsið er garður þess. Til þess að komast að með körfubíl og krana þurfti að fara yfir garðinn með þau tæki. Matsmenn gera ráð fyrir, að slétta þurfi og tyrfa 50 m² vegna þessa. Dómurinn telur, að jarðrask hafi ekki orðið meira en eðlilegt megi teljast við verk sem þetta. Þykir stefndi ekki skaðabótaskyldur vegna þessa.

8. Flögnuð þússning.

Undir rekstri málsins hefur stefndi samþykkt þennan kröfulið, að fjárhæð 20.000 kr.

9. Körfubílar og verkpallar.

Telja verður, að unnt sé að vinna verkið úr körfubíl, og telst kostnaður vegna þess hæfilegur 221.000 kr.

Niðurstaða verður því sú, að kröfur stefnanda verða teknar til greina, að fjárhæð samtals 796.800 kr. Eftir þeim úrslitum verður stefndi sýknaður af riftunar- og leigugreiðslukröfu stefnanda. Vanefndir þykja ekki það verulegar, að riftun valdi.

Koma þá næst til athugunar skuldajafnaðarkröfur stefnda. Styður hann þær í fyrsta lagi því, að stefnandi hafi ofgreitt 668.750 kr. til Þorsteins Péturssonar, sem leigði körfubíl til verksins. Ómótmælt er af hálfu stefnda, að samkomulag hafi orðið um, að stefnandi greiddi Þorsteini beint. Stefndi ber sönnunarbyrðina fyrir því, að ofgreitt hafi verið. Gegn mótmælum stefnanda þykir sú staðhæfing ósönnuð.

Í öðru lagi er gagnkrafa stefnda reist á því, að stefnanda beri að greiða fyrir kranabifreiðina, sem stefndi pantaði til verksins, að fjárhæð 702.186 kr. Krani þessi var nauðsynlegur, þar sem körfubifreiðin náði ekki nægilega hátt upp og ekki unnt fyrir tvo menn að athafna sig í körfu, eins og nauðsynlegt er, þegar húsveggur er klæddur. Telja verður, að um aukaverk hafi verið að ræða, er ákveðið var að klæða fyrir ofan 8. hæð í stað þess að nota einangrunarmúrkerfi, eins og til stóð skv. verksamningi. Hins vegar verður að telja, að stefndi hefði átt að tilkynna stefnanda og fá samþykki hans fyrir þessum mikla kostnaðarauka, sem af kranabifreiðinni hlaut. Stefndi stóð í þeirri trú, að körfubifreið sú, er stefndi hafði umráð yfir, myndi duga. Stefndi var óheimilt að binda stefnanda á þennan hátt án hans samþykkis, og verður því krafa hans ekki tekin til greina.

Í þriðja lagi er skuldajafnaðarkrafa stefnda samkvæmt reikningi, dags. 25. mars 1993, að fjárhæð 2.586.000 kr. Telur stefndi, að um aukaverk sé að

ræða, sem hann hafi unnið að beiðni stefnanda. Verk þau, er stefndi krefst greiðslu á skv. reikningi þessum, voru unnin sumarið 1990. Það var ekki fyrr en með bréfi 18. desember 1992, að stefndi minntist á, að hann kynni að eiga gagnkröfu, en þá lá matsgerð fyrir. Gagnkrafan er fyrst sett formlega fram í greinargerð stefnda, sem lögð var fram í málinu 25. mars 1993. Reikningurinn er dagsettur skömmu áður, 20. s. m., sem er tveimur og hálfu ári eftir, að verkið var unnið.

Reikningur þessi hefur svo til enga umfjöllun fengið við rekstur málsins að undanskildum þeim verkþætti, er lýtur að klæðningu efst á suðurhlíð. Að öðru leyti hefur reikningurinn varla verið reifaður, hvorki af stefnda né stefnanda. Kostnaðarliður, að fjárhæð 1.537.000 kr., vegna vinnu við að hrauna hefur t. d. enga umfjöllun fengið. Engin gögn hafa verið lögð fram um þessi verk, aðeins stutt lýsing á því, hvað unnið var. Einingarverð er ekki að finna í gögnum málsins, og vitni hafa ekki verið leidd til að upplýsa, hvernig um hafi samist með aðilum. Stefnandi hefur mótmælt því, að stefndi hafi unnið aukaverk.

Framangreindur hluti gagnkröfunnar þykir því svo vanreifaður, að vísa beri þeim hluta frá dómi.

Öðru máli gegnir um kröfu stefnda um greiðslu vegna stálklæðningar á stafnveggi efst á suðurhlíð. Ákveðið var að hætta við svokallað einangrunarmúrkerfi fyrir ofan 8. hæð og setja þess í stað klæðningu. Ósönnuð þykir sú staðhæfing stefnanda, að þannig hafi um samist, að stefndi ynni verkið á sinn kostnað og stefnandi greiddi fyrir stálklæðninguna. Telja verður, að um aukaverk hafi verið að ræða, sem ekki sé innifalið í verksamningi. Hins vegar þykir eiga að koma til frádráttar það hagræði fyrir stefnda að sleppa við að múra með einangrunarmúrkerfi, eins og verksamningur gerði ráð fyrir. Þegar það hagræði er haft í huga, telur dómurinn, að þessi breyting á verksamningi hafi ekki bakað stefnda aukaútgjöld.

Niðurstaðan er því sú, að gagnkröfur stefnda verða ekki teknar til greina. Eftirfarandi gagnkröfum skv. reikningi, dags. 20. mars 1993, er vísað frá dómi: Vinna við leka í loftinntökum á austur- og vesturhlíð, 262.500 kr., vinna við blikkkant á svalaveggjum, 122.500 kr., efni og fl. þessu samfara, 163.000 kr., og vinna við hraunun, 1.537.00 kr., samtals 2.084.000 kr.

Heildarniðurstaða málsins verður því sú, að stefndi verður dæmdur til að greiða stefnanda 796.000 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 1. ágúst 1992 til greiðsludags.

Rétt þykir, að málskostnaður falli niður.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari, Ármann Jóhannesson byggingaverkfræðingur og Atli Ólafsson byggingaiðnfræðingur kváðu upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Gifspússning hf., skal vera sýkn af aðalkröfu stefnanda, Húsfélagsins Engihjalla 19, að viðurkennd verði riftun á kaupsamningi um íbúðina 1-C í húsinu nr. 19 við Engihjalla, Kópavogi. Stefndi skal einnig vera sýkn af aðalkröfu stefnanda um greiðslu húsaleigu.

Stefndi greiði stefnanda 796.000 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 1. ágúst 1992 til greiðsludags.

Skuldajafnaðarkröfu stefnda, samtals að fjárhæð 2.085.000 kr. skv. reikningi, dags. 20. mars 1993, er vísað frá dómi.

Málskostnaður fellur niður.
