

Fimmtudaginn 7. október 1993.

Nr. 194/1990. **Salóme Högnadóttir og  
Jón Aðalsteinn Jónsson**

(Valgeir Kristinsson hrl.)  
gegn

**Kolbrúnu Matthíasdóttur**

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.).

Fasteign. Kaup. Galli. Skaðabætur. Afsláttur. Málsástæður.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein og Guðmundur Jónsson, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. maí 1990. Þau krefjast þess, að stefnda verði dæmd til að greiða þeim 1.299.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 13. október 1988 til greiðsludags. Þau krefjast og málskostnaðar úr hendi stefndu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Í hinum áfrýjaða dómi er lýst kaupum áfrýjenda á einbýlishúsinu nr. 11 við Akurholt í Mosfellsbæ af stefndu. Áður en til afsals kom, fengu áfrýjendur dómkvadda matsmenn til að segja til um orsakir myndunar sprungna í gólfplötu hússins og leka eða rakamyndunar í lofti þess, segja fyrir um úrbætur og meta kostnað við þær. Þau höfðu áður borið fram kvörtun við stefndu út af göllum á húsinu, en stefnda hafði með öllu hafnað ábyrgð sinni á þeim. Hún hefði ekki staðið að byggingu hússins og hefði hvorki orðið vör við sprungur í gólfplötu né leka í húsinu. Hún hefði engu leynt áfrýjendur um ástand hússins, er hún seldi þeim það. Við útgáfu afsals 11. júlí 1988 áskildu áfrýjendur sér rétt til heimtu bóta vegna galla og alls kostnaðar í því sambandi. Var yfirlýsing um þetta móttækin af hálfu stefndu án viðurkenningar á bótaskyldu.

Í héraðsdómsstefnu kemur fram, að krafa áfrýjenda sé byggð á reglum skaðabótaréttar og dómvenjum íslensks réttar um bótaábyrgð seljanda á göllum í fasteignaviðskiptum. Í greinargerð af þeirra hálfu í héraði er vísað til ákvæða 1. og 2. mgr. 42. gr. laga

nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Það er þó ekki reifað eða rökstutt í sóknargögnum, að þau krefjist afsláttar af kaupverði, ef bótakrafa þeirra nái ekki fram að ganga, og var gagnaöflun í héraði ekki við það miðuð. Við munnlegan málflutning í héraði var því haldið fram, að krafa þeirra væri krafa um bætur eða afslátt. Af hálfu stefndu var því mótmælt, að í kröfu stefnenda fælist krafa um afslátt.

Við munnlegan flutning málsins fyrir Hæstarétti kom einnig fram af hálfu áfrýjenda, að í kröfugerð þeirra fælist krafa um skaðabætur eða afslátt af kaupverði.

Af hálfu stefndu er því mótmælt, að krafa áfrýjenda hafi að geyma kröfu um afslátt, og því haldið fram, að málið verði ekki dæmt á þeim grundvelli í Hæstarétti. Héraðsdómur hafi hafnað því, að krafa áfrýjenda feli í sér kröfu um afslátt, og hafi því ekki dæmt um slíka kröfu. Hér sé um að ræða nýja málsástæðu fyrir Hæstarétti, sem áskilnaður hafi ekki verið gerður um í áfrýjunarstefnu, og ekki sé hennar getið í greinargerð áfrýjenda fyrir Hæstarétti.

Í forsendum að niðurstöðu héraðsdóms kemur fram, að krafa stefnenda, áfrýjenda fyrir Hæstarétti, sé krafa um bætur. Er ljóst, að héraðsdómur hefur hafnað því, að krafa áfrýjenda sé jafnframt krafa um afslátt, og hefur hann ekki dæmt um kröfugerð áfrýjenda á þeim grundvelli. Er hér um að ræða nýja málsástæðu fyrir Hæstarétti, og er skilyrðum 45. gr. laga nr. 75/1973 um Hæstarétt Íslands ekki fullnægt svo, að afstaða verði til hennar tekin í máli þessu.

Samkvæmt þessu og að öðru leyti með vísan til forsendna héraðsdóms ber að staðfesta hann.

Áfrýjendur greiði stefndu 90.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

#### D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjendur, Salóme Högnadóttir og Jón Aðalsteinn Jónsson, greiði stefndu, Kolbrúnu Matthíasdóttur, 90.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

**Dómur bæjarþings Reykjavíkur 3. apríl 1990.**

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum málflutningi 23. f. m., er höfðað hér fyrir þinginu með stefnu, birtri 17. febrúar 1989.

Stefnendur eru Salóme Högnadóttir og Jón Aðalsteinn Jónsson, Akurholti 11, Mosfellsbæ.

Stefnda er Kolbrún Matthíasdóttir, Seljabraut 18, Reykjavík.

*Dómkröfur stefnenda eru þessar:*

að stefnda greiði 1.299.000 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 13. 10. 1988 til greiðsludags og málskostnað [.....].

*Dómkröfur stefndu eru þessar:*

að hún verði alsýknuð af öllum kröfum stefnenda, sem verði gert að greiða henni málskostnað [.....].

Með stefnum, birtum 9. október 1989, stefndi Kolbrún Matthíasdóttir þeim Pétri Sölva Þorleifssyni, Byggðarholti 51, Mosfellsbæ, og Eyþóri Þórarinssyni, Eskiholti 1, Garðabæ, til þess að gæta réttar síns í máli þessu.

Réttargæslustefndu mættu í málinu, en hafa ekki gert kröfur af sinni hálfu, enda kröfum ekki að þeim beint.

**I.**

Stefnendur kveða málavexti þá, að með kaupsamningi, dags. 25. mars 1987, hafi þau keypt af stefndu einbýlishúsið nr. 11 við Akurholt í Mosfellsbæ. Kaupverðið hafi verið 5.500.000 kr., sem hafi verið greitt með 4.100.772 kr. á tímabilinu mars 1987 — júlí 1988, yfirtöku áhvílandi veðskulda, að fjárhæð 269.228 kr., og útgáfu handhafaskuldabréfs, að fjárhæð 1.130.000 krónur. Húsið hafi verið afhent stefnendum 15. maí 1987, og hafi afsal verið gefið út 11. júlí 1988.

Húsið hafi verið reist 1972/1974 af Eyþóri Þórarinssyni eftir teikningu frá Húsnæðisstofnun ríkisins, en Finnur Jóhannsson húsasmíðameistari muni hafa annast smíði þess. Það sé steinsteypt, á einni hæð, 136 fermetrar brúttó auk bílgeymslu. Teikningar hafi verið samþykktar í byggingarnefnd Mosfellsshrepps 28. nóvember 1972, og hafi fokheldisvottorð verið gefið út 13. maí 1974. Eyþór hafi selt húsið Pétri Þorleifssyni 10. desember 1980, og hafi Pétur selt húsið stefndu og eiginmanni hennar 4. maí 1981.

Fljótlega eftir afhendingu hafi stefnendur orðið vör við, að gólf í stofu, skála og gangi voru sprungin. Í fyrsta þíðukafla veturinn 1987/1988 hafi komið verulegur leki frá þaki, einkum á útveggjum. Brúnleitir taumar hafi tekið að renna niður vegg í stofu og gangi. Með bréfi, dags. 19. janúar 1988, hafi lögmaður stefnenda tilkynnt stefndu um gallana, þ. e. miklar sprungur í gólfum og lekann frá þakinu. Með bréfi, dags. 8. mars 1988, hafi lögmaður stefndu tilkynnt, að stefnda hafi ekki orðið vör við umrædda

galla og því teldi stefnda sig enga ábyrgð bera á þeim göllum, sem á húsinu kynnu að vera, og hún hafi engu leynt við sölu hússins.

Hinn 21. mars 1988 hafi lögmaður stefnenda óskað eftir dómkvaðningu matsmanna til þess að skoða og meta gallana og orsök þeirra. Hinn 19. apríl hafi verið dómkvaddir þeir Hákon Ólafsson verkfræðingur og Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari, og hafi þeir skilað mati sínu 13. október 1988. Niðurstaða þeirra sé þessi:

Gólf:

1. Matsmenn telja orsök sprungna í gólfi vera annars vegar þurrkrýrnun í ilögn og hins vegar rýrnun í frauðplasti því, sem ilögnin hvílir á.

2. Matsmenn telja, að umræddar sprungur séu í raun ekki skaðlegar, þar sem ilögn sé ekki laus eða misgengi á sprungubörmum. Teppa, sem er á gólfum, hylur slíkar sprungur, og verður þeirra ekki vart. Þar sem misgengi er og ilögn að nokkru laus, leggja matsmenn til, að ilögn verði fjarlægð, sömuleiðis plast þar undir og steipt að nýju. Er hér um að ræða hluta ilagnar í „holi“ og við gang, en þar er u. þ. b. 5 til 10 ferm. fleki laus. Til þess að ekki sé hætt á, að hinar víðu sprungur valdi óþrifnaði af einhverju tagi, telja matsmenn ráðlegt að loka þeim með venjulegum múr.

Kostnað við þessar aðgerðir telja matsmenn vera:

|         |            |
|---------|------------|
| vinna   | kr. 18.000 |
| efni    | — 5.000    |
| annað   | — 3.000    |
| Samtals | kr. 26.000 |

Matsmenn telja ekki hættu á, að sprungur haldi áfram að myndast, þar sem bæði múr og einangrun hafa fyrir löngu hætt að rýrna.

Þak:

Matsmenn telja, að umræddur leki stafi af rakapéttingu í þaki, þegar kalt veður er úti. Ástæður rakapéttingar telja matsmenn vera þær, að engin loftræsting er í þaki og að rakavarnarlag er ófullkomið.

Í langvarandi frostkafli getur safnast svo mikið af raka vegna þéttingar, að leka verður vart.

Til þess að koma í veg fyrir rakapéttingu í lofti verður að loftræsta þakið á fullnægjandi hátt og setja þá virkt vindvarnarlag ofan einangrunar ásamt rakavarnarlagi neðst í þaki. Þetta er sú aðferð, sem byggingarreglugerð gerir ráð fyrir. Einnig telja matsmenn mögulegt að byggja upp óloftræst þak, svo að í lagi sé, en þá verður að treysta á, að rakavarnarlag sé alveg lýtalaust og að önnur lög ofar í þaki, svo sem þakpappi, séu opin gagnvart rakastreymi. Slík þök krefjast sérstakrar vandvirkni í framkvæmd og efnisvali.

Vegna hinna greinilegu lekamerkja telja matsmenn ljóst vera, að framkvæmd og/eða uppbygging þaks sé ekki þannig, að unnt sé að sleppa loft-ræstingu, og hafa matsmenn séð, að rakavarnarlag er ekki að fullu þétt, t. d. við útveggi og þar sem raflagnir liggja í gegn.

Með tilliti til þess, sem að framan greinir, telja matsmenn nauðsynlegt að loftræsta þakið. Jafnframt því telja matsmenn einnig nauðsynlegt að setja vindþéttilag ofan einangrunar, sem gera má með nánar tilteknum hætti, sem lýst er í matsgerð. Matsmenn meta kostnað vegna þaksins þannig: efni 237.000 kr., vinna 546.000 kr., akstur, vélaleiga 30.000 kr., samtals 813.000 kr., kostnað við málningu og hreinsun auk þess 60.000 kr. Þá telja matsmenn, að það taki tvo mánuði að gera þær úrbætur, sem lýst er í matsgerð, og að húsið verði óíbúðarhæft, meðan á framkvæmdum stendur.

Stefnukröfur stefnenda sundurliðast sem hér segir:

|                                     |     |               |
|-------------------------------------|-----|---------------|
| a. kostnaður vegna sprungna í gólfi | kr. | 26.000        |
| b. kostnaður vegna galla á þaki     | —   | 813.000       |
| c. málning og hreinsun              | —   | 60.000        |
| d. húsaleiga í tvo mánuði           | —   | 100.000       |
| e. bætur fyrir óþægindi             | —   | 300.000       |
| Samtals                             |     | kr. 1.299.000 |

Liðir a-c eru byggðir á niðurstöðu dómkvaddra matsmanna, og húsaleiga miðast við 50.000 kr. pr. mánuð; e-liður er vegna mikilla óþæginda stefnenda vegna gallanna á húseigninni.

Við útgáfu afsals fyrir húseigninni 11. 7. 1988 var jafnframt gefin út yfirlýsing af stefnendum um áskilnað til bóta vegna ofangreindra galla svo og alls kostnaðar, þ. á m. vegna meðferðar málsins hjá lögmanni og fyrir dómstólum. Yfirlýsingin var undirrituð af stefndu án viðurkenningar á bótaskyldu.

#### *Málsástæður og lagarök stefnenda.*

Stefnendur reisa dómkröfur sínar á reglum skaðabótaréttar og dómvenjum íslensks réttar um bótaskyldu seljanda á göllum í fasteignaviðskiptum. Stefnenda beri fulla ábyrgð gagnvart stefnendum á göllum þeim, sem á húseigninni séu á þaki og gólfi og lýst sé í mati hinna dómkvöddu matsmanna, og beri að svara stefnendum bótum í samræmi við það. Fram lagðir reikningar stefnenda fyrir viðgerðarkostnaði sýni réttmæti matsgerðar um fjárhæðir.

Upplýst sé, að húseignin hafi verið gölluð, þegar kaupin fóru fram, sem stefnda hafi ekki látið vita af og stefnendur, sem ekki séu byggingarfróðir,

hafi ekki getað séð við skoðun. Húseignin hafi ekki fullnægt kröfum kaupenda um áskilda kosti eignarinnar.

Stefnendur vitna í lögjöfnun frá 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Stefnda hafi vitað eða mátt vita um gallana. Jafnvel þótt talið væri, að stefndu hafi ekki verið um gallana kunnugt, beri hún ábyrgð samkvæmt kaupsamningi sínum við stefnendur. Þeir hafi ekki þurft að búast við, að vel útlitandi einbýlishús, sem reist hafi verið 1974, væri með slíka galla. Frágangur þaks hafi verið brot á byggingarsamþykkt frá 14. febrúar 1967, gr. 7.3.2., sem kveði á um, að öll þök skuli loftræsa milli einangrunar og ystu klæðningar og að setja skuli rakavarnarlag innan einangrunar, þar sem vænta megi loftrakastreymis gegnum einangrunina.

Við munnlegan málflutning sagði lögmaður stefnenda, að krafa stefnenda væri bótakrafa eða krafa um afslátt.

Stefnendur vísa í algerlega hliðstæðan dóm Hæstaréttar frá 7. desember 1989 um húsið að Brekkuseli 28. Þar hafi verið staðfestur með skírskotun til forsendna dómur bæjarþings Reykjavíkur, sem skipaður hafi verið sérfróðum meðdómendum, að seljendum hússins hafi verið ókunnugt um frágang á útloftunaropum í þakrými og að þeir hafi verið í góðri trú, er þeir hafi gefið upplýsingar. Hins vegar hafi það ekki firrt þá ábyrgð á þeim göllum, sem fram komu, „þar sem aðalstefnendur máttu ætla, að þeir væru að kaupa eign, sem ekki væri haldin þessum eiginleikum“, eins og segi í forsendum. Þetta sé grundvöllur bótaábyrgðar stefndu, og um þetta séu fræðimenn sammála. Þarna sé slegið fastri hlutlægri bótaábyrgð seljanda fasteignar á leyndum göllum.

## II.

Stefnda segir, að hún og eiginmaður sinn hafi keypt húsið af Péttri Þorleifssyni og tekið við því í maí 1980. Við kaupin hafi þau spurt Pétur um leka og hann svarað, að enginn leki væri í húsinu. Þau hjónin hafi málað húsið að innan, eftir að þau fluttust í það, og breytt einu herbergi. Aðrar breytingar eða endurbætur hafi ekki verið gerðar. Engin merki um leka hafi verið, þegar þau fengu húsið. Baðherbergi hafi verið með veggfóðri, sem þau hafi látið óhreyft. Föst teppi hafi verið í húsinu, sem þau hafi látið óhreyfð einnig, og þau hafi fylgt við söluna til stefnenda.

Eiginmaður stefndu hafi látist 25. janúar 1982, og hafi hún eftir það búið að mestu leyti ein í húsinu. Hún hafi aldrei orðið vör við neinar sprungur í gólfi né leka frá þaki. Hún hafi verið með myndir á veggjum og hillur með bókum, og aldrei hafi verið raki eða slagi neins staðar. Hiti hafi verið ágætur í húsinu.

Hinn 23. mars 1987 hafi stefnendur gert kauptilboð í eignina, sem hún hafi gengið að, og hafi kaupsamningur verið gerður 25. mars. Stefnendur

hafi skoðað eignina mjög rækilega, og hafi stefnandi Jón fengið lánaða garðslöngu, sem hann hafi notað til þess að dæla vatni yfir þak hússins til þess að fullvissa sig um, að ekki lækki.

Eftir bréf stefnenda, dags. 19. janúar 1988, hafi verið samþykkt að fara á staðinn ásamt tveimur smiðum, til kvöddum af stefnendum, til þess að skoða hina ætluðu galla. Af hálfu lögmanns stefndu hafi verið tekið skýrt fram, að á engan hátt væri bótaskylda viðurkennd. Þetta hafi verið ítrekað í bréfi, dags. 8. mars 1988, þar sem jafnframt hafi verið bent á, að við skoðunina hafi komið í ljós, að hér væri um smíðagalla að ræða, og stefnda gæti á engan hátt borið ábyrgð á þeim, þar sem hún hefði hvorki byggt húsið né haft hugmynd um eiginleika þess og í engu leynt kaupendur um ástand þess við sölu.

#### *Málsástæður og lagarök stefndu.*

Stefnda styður kröfur sínar um sýknu í fyrsta lagi því, að sér hafi verið með öllu ókunnugt um galla þá, sem stefnendur telja vera á húsinu. Hún hafi búið ein í húsinu, eftir að eiginmaður hennar féll frá, skömmu eftir að hún festi kaup á eigninni. Hún hafi aldrei orðið vör við sprungur í gólfi, enda hafi sömu teppi verið á gólfum við sölu eignarinnar og voru, er hún keypti hana. Þá komi greinilega fram í mati hinna dómkvöddu matsmanna, að teppið hylji sprungurnar og þeirra verði ekki vart. Þá komi og fram, að misgengi sé ekki að finna á sprungum þessum nema á einum stað. Stefnda sé hins vegar haldin líkamlegri bæklu, þar sem hún hafi snúinn fót um mjöðm, sem leiði til þess, að örðugt sé fyrir hana að gera sér grein fyrir misfellum á gólfi.

Stefnda hafi aldrei orðið vör við leka á eigninni, hvorki af völdum utanaðkomandi vatns né vegna þéttingar innan frá, enda hefði leki, slíkur sem lýst sé í margnefndu mati, vart leynst kaupendum við skoðun. Fúa hafi ekki orðið vart við skoðun. Þyki það ótvírætt benda til þess, að rakinn hafi tiltölulega nýlega komist í þakið. Stefnda hafi því hvorki vitað né mátt vita um fram komna galla, þá er kaup fóru fram, og því sé ekki um atferli af hennar hálfu að ræða, sem leiða eigi til bótaskyldu af hennar hálfu.

Í öðru lagi reisir stefnda sýknukröfu sína á því, að fram komnir gallar séu smíðagallar, sem hún beri enga ábyrgð á, enda hafi hún hvorki smíðað húsið né haft nokkuð um smíði þess að segja. Stefnendur hafi tekið við afsali, sem áritað sé af báðum aðilum án athugasemda. Með viðtöku sinni á afsalinu hafi stefnendur í raun fallist á allar þær kröfur, sem stefnda kunni að hafa átt á hendur heimildarmanni sínum. Yfirlýsing stefnenda geti þar engu um breytt, enda hafi stefnda ævinlega hafnað því, að hún væri bótaskyld vegna fram kominna galla á húseigninni. Þá séu engin rök fyrir því að dæma stefndu bótaskyldu á hlutlægum grunni.

Þá sé þeirri málsástæðu, að húseignin hafi ekki fullnægt kröfum um áskilda kosti, allsendis hafnað. Hvergi komi fram, hvorki í kaupsamningi né afsali, að kaupendur hafi sett fram kröfur um áskilda kosti né að stefnda hafi ábyrgst, að um slíka kosti eða eiginleika væri að ræða.

Að því er varði sprungur í gólfi, hafi stefnendur ekki getað vænst þess, að ekki væri á húseigninni einhver missmíði, bæði miðað við aldur hússins og svo það, að það er reist á þeim stað og þeim tíma, að ekki var gerð krafa um meistaraskyldu, þ. e., að faglærður iðnmeistari hefði yfirumsjón með smíði hússins. Stefnendur hafi því mátt búast við því, að eignin væri lakari að gæðum en gerist og gengur um sambærileg hús, þar sem meistaraskyldu er krafist.

Kröfu um kostnað vegna galla á þaki sé mótmælt sem rangri og allt of hárrí. Samkvæmt úrbótum hinna dómkvöddu matsmanna sé nánast lagt til, að þak verði að meira eða minna leyti endursmíðað, en orsök fram kominna galla telja þeir vera tjöruhamp, sem troðið hafi verið milli borðaklæðningar og veggjar. Stefnda telji, að á einfaldan og mun ódýrari hátt hafi mátt fjarlægja hampinn með því að krækja honum út utan frá. Hvað varði ófullkomleika rakavarnarlagsins, sé hann ekki meiri en stefnendur hafi mátt búast við, miðað við það, að húsið sé byggt utan meistaraskyldu.

Stefnda bendir á, að húseignin hafi ekki verið máluð að innan í þó nokkur ár, áður en stefnendur keyptu hana. Stefnendur hafi ekki sýnt fram á, að þeir hafi orðið fyrir kostnaði af málun umfram það, sem telja má til eðlilegs viðhalds eignarinnar.

Kröfu um húsaleigu sé eindregið mótmælt, bæði sem of hárrí og óþarfri. Miðað við, að orsök gallans í þaki sé fjarlægð á þann hátt, sem stefnda vitni til, sé allsendis óþarft fyrir stefnendur að flytja úr húsinu á meðan.

Kröfu stefnenda um bætur fyrir óþægindi sé með öllu hafnað. Stefnendur hafi engan veginn sýnt fram á, að asmaköst eins barna þeirra stafi á nokkurn hátt af fram komnum göllum. Þá hafi loftræsting á þaki harla lítil áhrif á rakastig í húsinu. Sá raki ráðist einkum af umgengnisvenjum þeirra, er á eigninni búa, s. s. þvottavenjum, kyndingu og því, hvort eignin sé vel loftræst eða ekki.

Stefnda tekur sérstaklega fram, að hlutlæg ábyrgð sín komi ekki til greina, þar sem upplýst sé um saknæmt atferli þess, sem byggði, smíðaði þakið og braut gegn byggingarsamþykkt um frágang þaksins.

Lögmaður stefndu mótmælti við munnlegan málflutning, að krafa stefnenda væri afsláttarkrafa, málið hefði verið höfðað og flutt sem skaðabótamál.

Stefnda mótmælir því, að Brekkuseldómurinn hafi nokkurt fordæmisgildi í máli þessu. Hann sé gerólikur að því leyti, að þar hafi upphaflegur byggjandi hússins, sem sjálfur hafi verið sérfróður um húsbyggingar, selt

húsið og sagt frá, að leki hafi komið upp, en að með aðgerðum hafi verið unnt að komast fyrir lekann og hans ekki orðið vart í hálf tannað ár. Það séu þessi ummæli, sem dómurinn hafi fjallað um og talið, að þau hafi verið sögð í góðri trú. Sérstaklega sé tekið fram, að kaupendur hafi mátt treysta fullyrðingum seljanda, sem hafi verið byggingafræðingur að mennt.

Ekkert af þessum veigamiklu atriðum eigi við í þessu máli. Hér sé aðstaðan sú, að kona, sem á engan hátt sé sérfróð um húsbyggingar, hafi selt hús, sem tveir eigendur hafi átt á undan, og aldrei hafi orðið vart þeirra galla, sem nú hafi komið í ljós.

### III.

Stefnendur máls þessa krefja stefndu um bætur vegna galla á húseign þeirri, sem þeir keyptu af henni með kaupsamningi 25. mars 1987. Þeir kveða gallana annars vegar vera sprungur í gólfi hússins, sem stafi af þurrk-rýrnun, og hins vegar vansmiði þaks, þar sem engin loftræsting sé í því og rakavarnarlag ófullkomið.

Sprungur í gólfi.

Samkvæmt mati hinna dómkvöddu matsmanna teljast sprungur þessar ekki skaðlegar. Tekið er fram, að þeirra verði ekki vart undir teppum og að smávægilegur kostnaður sé við að fylla upp í þær.

Fallast ber á þetta mat hinna dómkvöddu matsmanna. Verður því ekki talið, að sprungur þessar séu galli á húsinu, sem bótaskyldur geti talist, enda báru stefnendur þær ekki fyrir sig, þegar þeirra varð vart.

Frágangur þaks.

Samkvæmt mati hinna dómkvöddu matsmanna eru gallar þessir vansmiði á þaki hússins, þar sem engin loftræsting er í þakinu og rakavarnarlag er ófullkomið. Þessi frágangur getur leitt til rakapéttingar og afleits leka.

Fallast ber á mat hinna dómkvöddu matsmanna. Frágangur þessi er brot á ákvæði 7.3.2. í byggingarsamþykkt frá 14. febrúar 1967.

Stefnda átti engan þátt í smíði hússins. Telja verður upplýst, að stefnda hafi ekki orðið vör við neinn leka og enginn af fyrri eigendum hússins. Þar af leiðandi er leitt í ljós, að rakapétting sú, sem stafaði af frágangi þaksins, hefur ekki verið svo mikil, að hún kæmi fram sem leki fyrr en veturinn 1987/1988.

Þar sem gallar þessir stöfuðu hvorki af tilverknaði stefndu né voru eða áttu að vera henni kunnir, er hún seldi stefnendum húsið, verður hún ekki talin bera ábyrgð á þeim gagnvart stefnendum. Ber því að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda í máli þessu og dæma stefnendur til þess að greiða henni málskostnað, sem ákveðst 150.000 kr. ásamt vöxtum.

Dóminn kváðu upp Garðar Gíslason borgardómari, dr. Ragnar Ingimars-son verkfræðingur og Sæbjörn Kristjánsson tæknifræðingur.

## D ó m s o r ð:

Stefnda, Kolbrún Matthíasdóttir, skal vera sýkn af kröfum stefnenda, Salóme Högnadóttur og Jóns Aðalsteins Jónssonar, í máli þessu.

Stefnendur greiði stefndu 150.000 kr. í málskostnað, er beri dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

---