

Fimmtudaginn 18. desember 1997.

Nr. 165/1997.

**Ómar Grétar Ingvarsson og
Steinunn Jónasdóttir**

(Karl Axelsson hrl.)

gegn

Ólafíu Ólafsdóttur

(Jón Magnússon hrl.)

Fasteignakaup. Galli. Skaðabætur. Skuldajöfnuður. Dráttarvextir.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Garðar Gíslason og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 10. apríl 1997. Þau krefjast þess aðallega, að stefndu verði gert að gefa út afsal til þeirra fyrir parhúsi nr. 36 (aftara húsi) við Rauðagerði í Reykjavík ásamt meðfylgjandi bílskúr og öllu því, sem eigninni fylgir og fylgja ber, þar með töldum leigulóðarréttindum, gegn því, að þau gefi út kvaðalaust afsal fyrir þriggja herbergja íbúð að Stelkshólum 2 ásamt meðfylgjandi bílskúr og öllu því, sem þeirri eign fylgir og fylgja ber, þar með töldum leigulóðarréttindum. Til vara er gerð sama krafa og aðalkrafa „auk greiðslu þeirrar fjárhæðar, sem dómurinn kann að komast að niðurstöðu um, að áfrýjendum beri að greiða stefndu, ásamt vöxtum frá dómsuppsögudegi“. Í báðum tilvikum krefjast áfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Málsatvikum er lýst í hinum áfrýjaða dómi.

I.

Ágreiningur málsaðila lýtur að uppgjöri vegna kaupa áfrýjenda 11. júní 1992 á parhúsi af stefndu. Húsið var keypt í byggingu, og tók stefnda að sér að skila því „tilbúnu undir tréverk að innan, en fullfrágengnu að utan“ samkvæmt nánari lýsingu í kaupsamningi. Sonur hennar, Gísli Guðmundsson, kom fram fyrir hennar hönd og annaðist framkvæmdir.

Áfrýjendur töldu sig vanhaldin í viðskiptum sínum við stefndu og

höfðuðu mál þetta með stefnu, sem þingfest var 8. desember 1994. Þar gerðu þau kröfu þá, sem hér fyrir dómi er aðalkrafa. Þau höfðu þá haldið eftir greiðslum til stefndu, samtals að fjárhæð 1.668.637 krónur, og töldu sig hafa skaðabótakröfur á móti til skuldajafnaðar. Þau báðu um dómkvaðningu matsmanns 27. júní 1995, eins og í héraðsdómi greinir. Matsgerð hans lá fyrir 3. maí 1996. Var niðurstaðan sú, að kostnaður fyrir þá liði, sem þyrftu lagfæringar við, næmi samtals 809.000 krónum. Í kjölfar þess greiddu áfrýjendur stefndu 888.747 krónur með bréfi 17. júlí 1996. Fram kom í bréfinu, að áfrýjendur reiknuðu vexti samkvæmt 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 af greiðslum samkvæmt upphaflegum kaupsamningi til 9. mars 1995, en dráttarvexti frá þeim tíma til dagsetningar bréfsins. Tóku þau fram, að með uppgjöri þessu og greiðslu litu þau svo á, að þau hefðu að fullu og öllu staðið stefndu skil á eftirstöðvum kaupverðs fasteignarinnar Rauðagerðis 36 A, og kröfðust þess að fá afsal fyrir eigninni.

Héraðsdómur, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmönnum, tók þær kröfur áfrýjenda, sem eftir stóðu, til greina að verulegu leyti. Sætta áfrýjendur sig ekki við það og gera fyrir Hæstarétti sömu kröfur og voru gerðar í héraði, en stefnda unír héraðsdómi.

Helstu ágreiningsefni aðila eru tvíþætt, annars vegar skaðabótakröfur áfrýjenda á hendur stefndu og hins vegar ágreiningur um vaxtaforsendur uppgjörs þeirra.

II.

Áfrýjendur reisa skaðabótakröfur sínar á því, að eignin hafi ekki haft umsamda kosti og þau eigi því rétt á skaðabótum, með vísan til meginreglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Við munnlegan málflutning fyrir Hæstarétti kom fram, að lögmaður áfrýjenda teldi kröfu um afslátt af kaupverði einnig felast í þessari kröfu. Engin krafa um afslátt var gerð í héraði, og kemur hún því ekki til álita.

Kröfuliðir áfrýjenda eru í fyrsta lagi þeir liðir mats dómkvadds matsmanns, sem héraðsdómur tók ekki til greina að fullu, þ. e. frágangur glugga, sorpgeymslu og bílskúrs, þá þrír liðir, sem hann mat ekki, þ. e. einangrun, ofn og grófjöfnun lóðar og loks liðurinn hitaveitukostnaður.

Áfrýjendur hafa ekki sýnt fram á, að þau hafi orðið fyrir frekari skaða vegna smíði og ísetningar glugga en í héraðsdómi greinir, og ber að fallast á niðurstöðu héraðsdóms um þennan lið. Um kröfuliði varðandi sorpgeymslu, bílskúr, einangrun, ofn í kjallararými og grófjöfnun lóðar vísast einnig til röksemda héraðsdóms.

Hins vegar hafa áfrýjendur nægilega gert grein fyrir kröfuliði um hitaveitukostnað, 18.000 krónur, sem fallinn hafi verið á, áður en þau tóku við eigninni. Var sérstaklega um hann fjallað í samkomulagi aðila 16. mars 1993. Verður hann því tekinn til greina.

Síðasti liður í skaðabótakröfu áfrýjenda er vegna matskostnaðar. Kemur hann til skoðunar við ákvörðun málskostnaðar.

Samkvæmt þessu verða skaðabótakröfur áfrýjenda teknar til greina með 679.500 krónum til skuldajafnaðar við kröfu stefndu.

III.

Áfrýjendur sætta sig ekki við þá niðurstöðu héraðsdóms að miða upphafstíma dráttarvaxta við dagsetningu greiðslna samkvæmt upphaflegum kaupsamningi. Benda þau á, að gjalddögum í kaupsamningi hafi verið breytt með samkomulagi aðila og stefnda hafi engar athugasemdir gert, þegar þau hafi neyðst til að halda eftir greiðslum til þess að knýja fram efndir samningsins. Telja þau, að greiðslur þeirra samkvæmt kaupsamningi eigi ekki að bera dráttarvexti frá fyrra tímamarki en framlagningu greinargerðar stefndu í héraði 9. mars 1995, en vexti samkvæmt 7. gr. vaxtalaga frá gjalddögum til þess tíma.

Í ljós er leitt, að aðilar gerðu sérstakt samkomulag um afléttingu skulda, þegar kaupsamningur var gerður 11. júní 1992. Þar kemur fram, að „viðaukabréf“ samkvæmt c-lið kaupsamnings, að fjárhæð 1.000.000 krónur, yrði gefið út, þegar seljandi hafi aflýst samhljóða bréfi áhvílandi á 1. veðrétti, og mun það hafa orðið um sumarið 1993. Þau hittust hjá fasteignasalanum 16. mars 1993 og gerðu með sér samkomulag um framkvæmdir við parhúsið, afléttingu lána og greiðslur. Liður í þessu samkomulagi var, að áfrýjendur framvísuðu reikningsyfirliti, þar sem fram kom, að þau hefðu lagt inn á bankabók samanlagðar greiðslur samkvæmt kaupsamningnum, sem þau höfðu þá haldið eftir, að frádregnum ofangreindum hitaveitureikningi, samtals 520.734,68 krónur. Sonur stefndu undirritaði þetta

samkomulag fyrir hennar hönd. Verður samkomulagið ekki skýrt á annan hátt en að í því hafi falist samþykki stefndu við því, að áfrýjendur mættu fresta greiðslum. Þótt margt sé óljóst um samskipti aðila frá því síðla árs 1993 og fram að málshöfðun í desember 1994, ber að fallast á með áfrýjendum, að stefnda hafi í kjölfar þessa samkomulags sýnt sinnuleysi við fyrirspurnum þeirra og kröfum vegna framkvæmda við húsið og að ljóst sé, að stefnda hafi í raun ekki sýnt þeim viðbrögð fyrr en með framlagningu greinargerðar í máli þessu 9. mars 1995. Þykir því mega miða upphaf dráttarvaxta við þessa dagsetningu, svo sem áfrýjendur krefjast.

IV.

Samkvæmt framansögðu kemur fjárhæð bótakröfu áfrýjenda til frádráttar skuld þeirra við stefndu. Verður því áfrýjendum gert að greiða stefndu 1.668.637 krónur að frádregnum 679.500 krónum með vöxtum, eins og í dómsorði greinir, samkvæmt 7. gr. vaxtalaga frá upphaflegum gjalddögum til 9. mars 1995, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laganna frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum 888.747 krónum, sem greiddar voru 17. júlí 1996.

Taka ber til greina kröfu áfrýjenda um útgáfu afsals fyrir parhúsinu að Rauðagerði 36 A, og verður því báðum málsaðilum gert að gefa út afsöl samkvæmt kaupsamningi þeirra.

Eftir þessum málsúrslitum verður stefndu gert að greiða áfrýjendum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðst í einu lagi, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Áfrýjendur, Ómar Grétar Ingvarsson og Steinunn Jónasdóttir, greiði stefndu, Ólafíu Ólafsdóttur, 1.668.637 krónur með 0,9% ársvöxtum af 200.000 krónum frá 15. október 1992 til 15. desember sama árs, af 400.000 krónum frá þeim degi til 1. janúar 1993, 1,3% ársvöxtum frá þeim degi til 11. sama mánaðar, 1,2% frá þeim degi til 21. sama mánaðar, 1,1% frá þeim degi til 11. febrúar sama árs, 1% frá þeim degi til 1. mars sama árs, af 535.000 krónum frá þeim degi til 21. sama mánaðar, 0,9% frá þeim degi til 1. apríl sama árs, 0,8% frá þeim degi til

1. maí sama árs, af 668.637 krónum frá þeim degi til 1. júlí 1993, af 1.668.637 krónum frá þeim degi til 11. ágúst sama árs, 0,9% frá þeim degi til 1. nóvember sama árs, 0,8% frá þeim degi til 11. sama mánaðar, 0,5% frá þeim degi til 9. mars 1995, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 989.137 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Frá kröfu stefndu dragist 679.500 krónur vegna skuldajöfnunar, eins og krafan stóð 9. mars 1995, og 888.747 krónur vegna innborgunar, eins og krafan stóð á greiðsludegi innborgunar, 17. júlí 1996.

Áfrýjendur gefi út kvaðalaust afsal til stefndu fyrir íbúð á 2. hæð, merktri B, að Stelkshólum 2, Reykjavík, ásamt meðfylgjandi bílskúr og öllu því, sem fylgir og fylgja ber, þar með töldum leigulóðarréttindum.

Stefnda gefi út afsal til áfrýjenda fyrir parhúsinu að Rauðagerði 36 A, Reykjavík, ásamt meðfylgjandi bílskúr og öllu því, sem fylgir og fylgja ber, þar með töldum leigulóðarréttindum, gegn ofangreindum greiðslum áfrýjenda.

Stefnda greiði áfrýjendum samtals 300.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 18. febrúar 1997.

Mál þetta, sem dómtekið var 17. janúar sl., er höfðað með stefnu, út gefinni 25. nóvember 1994 og birtri 30. nóvember s. á. Stefndu höfðuðu gagnsakarmál með gagnstefnu, út gefinni 15. október 1996 og birtri 16. október s. á.

Aðalstefnendur eru Ómar Grétar Ingvarsson, kt. 130254-2339, og Steinunn Jónasdóttir, kt. 190355-3739, bæði til heimilis að Rauðagerði 36 A, Reykjavík.

Aðalstefnda er Ólafía Ólafsdóttir, kt. 311026-5269, Víðivöllum við Elliðavatn.

Dómkröfur stefnenda eru þær í aðalsök aðallega, að stefnda verði dæmd til að gefa út afsal til stefnenda fyrir parhúsi nr. 36 (aftara húsi) við Rauðagerði í Reykjavík ásamt meðfylgjandi bílskúr og öllu því, sem eigninni fylgir og fylgja ber, þar með töldum leigulóðarréttindum, gegn því, að stefn-

endur gefi út kvaðalaust afsal fyrir þriggja herbergja íbúð að Stelkshólum 2 ásamt meðfylgjandi bílskúr og öllu því, sem þeirri eign fylgir og fylgja ber, þar með töldum leigulóðarréttindum. Til vara eru gerðar sömu kröfur auk greiðslu þeirrar fjárhæðar, sem dómurinn kann að komast að niðurstöðu um, að stefnendum beri að greiða stefndu, ásamt vöxtum frá dómsuppsögu-degi. Þá er í aðal- og varakröfu krafist málskostnaðar að viðbættum virðis-aukaskatti á málflutningsþóknun.

Dómkröfur stefndu í aðalsök eru þær, að stefnda verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda og henni tildæmdur málskostnaður að viðbættum virðis-aukaskatti.

Dómkröfur gagnstefnanda eru þær, að stefndu verði in solidum dæmd til að:

1. Gefa út kvaðalaust afsal til gagnstefnanda fyrir þriggja herbergja íbúð á 2. hæð, merktri b, að Stelkshólum 2 í Reykjavík.

2. Greiða gagnstefnanda ógreidda útborgun skv. kaupsamningi um Rauðagerði 36 A, 1.668.637 kr., ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga af 200.000 kr. frá 15. 10. 1992 til 15. 12. s. á., af 400.000 kr. frá þ. d. til 15. 1. 1993, af 1.400.000 kr. frá þ. d. til 1. 3. s. á., af 1.535.000 kr. frá þ. d. til 1. 5. s. á., en af 1.668.637 kr. frá þ. d. til greiðsludags, og leggist áfallnir dráttarvextir við höfuðstól á tólf mánaða fresti, sbr. 12. gr. vaxtalaga.

3. Greiða gagnstefnanda skaðabætur vegna afhendingardráttar á ofangreindri íbúð að Stelkshólum, 160.000 kr., með vöxtum skv. II. kafla vaxtalaga frá 1. 4. 1993 til 25. 10. 1996, en með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá þ. d. til greiðsludags, og leggist áfallnir dráttarvextir við höfuðstól á tólf mánaða fresti skv. 12. gr. vaxtalaga.

4. Greiða gagnstefnanda málskostnað skv. mati dómsins í gagnsök, sbr. 130. og 131. gr. I. nr. 91/1991, ásamt virðisaukaskatti.

Frá öllu ofangreindu dragist 888.747 kr., sem gagnstefndu greiddu gagnstefnanda 17. júlí 1996.

Dómkröfur gagnstefndu eru þær, að gagnstefndu verði sýknuð af öllum kröfum gagnstefnanda, og jafnframt er krafist málskostnaðar úr hendi gagnstefnanda ásamt virðisaukaskatti.

Málavextir.

Málavextir eru þeir, að 11. júní 1992 gerðu aðalstefnendur sem kaupendur og aðalstefnda sem seljandi með sér kaupsamning um parhúsið Rauðagerði 36 A hér í borg. Átti að skila húsinu tilbúnu undir tréverk, þannig, að neðri hæð átti að skila 20. júní 1992, efri hæð 15. júlí 1992, og fullnaðarafhending utan húss skyldi fara fram 15. september 1992. Kaupverðið var 10.250.000 kr.

og skyldi greitt þannig, að 1. september 1992 átti að greiða 450.000 kr., 15. október 1992 200.000 kr., 15. desember 1992 200.000 kr., 1. mars 1993 135.000 kr. og 1. maí 1993 133.637 kr. Auk þessa og fasteignaveðbréfa, þar á meðal viðaukabréfs, að fjárhæð 1.000.000 kr., sem gefa átti út í síðasta lagi 15. janúar 1993, áttu aðalstefnendur að greiða kaupverðið með þriggja herbergja íbúð sinni að Stelkshólum 2, að nettó-verðmæti 6.131.363 kr. Í kaupsamningi aðila um íbúðina að Stelkshólum 2 kemur fram, að afhending hins selda sé tveimur mánuðum eftir afhendingu Rauðagerðis 36 A 15. september 1992, og er tekið fram, að dragist afhending Rauðagerðis 36 A, dragist afhending hins selda sem því nemur. Í kaupsamningum um báðar eignir eru ákvæði um áhvílandi veðskuldir kaupanda óviðkomandi, sem seljandi skuldbindur sig til að aflétta, og gerðu aðilar með sér sérstakt samkomulag 11. júní 1992 um tilhögun þessara afléttinga.

Aðalstefnendur halda því fram, að verulegar og margþættar vanefndir hafi orðið á kaupsamningnum af hálfu aðalstefndu. Telja þau, að fullnaðarfrágangi hafi aldrei verið lokið, ekki hafi verið farið að ákvæðum laga og reglna við hönnun og byggingu hússins og húsið auk þess ekki reist í samræmi við samþykktar teikningar. Þá hafi komið fram bótaskyldir gallar á eigninni, og staðið hafi í stappi við að aflétta áhvílandi veðskuldum. Vegna þessa gerðu aðilar með sér viðbótarsamkomulag 6. ágúst 1992, 24. september 1992, – en þann dag var efri hæð afhent aðalstefnendum, – og 16. mars 1993. Þar kemur m. a. fram, að aðalstefnda lofar að ganga frá ýmsum ófrá-gengnum atriðum í síðasta lagi 1. júlí 1993. Einnig kemur fram í samkomulaginu frá 16. mars 1993, að aðalstefnendur hafi lagt 520.734,68 kr. inn á bankabók, en þar var um að ræða greiðslur samkvæmt kaupsamningi 15. október 1992, 15. desember 1992 og 1. mars 1993. Þá kemur einnig fram, að íbúðin að Stelkshólum 2 var afhent aðalstefndu 16. mars 1993.

Aðalstefnendur hafa haldið eftir greiðslum samkvæmt kaupsamningi aðila, samtals að fjárhæð 1.668.637 kr., en auk þess ekki gefið út afsal fyrir íbúðinni að Stelkshólum 2. Aðalstefnda heldur því fram, að framkvæmdir utan húss hafi hafist árið 1992, en ekki lokið fyrr en í ágúst 1993, m. a. vegna þess, að gera þurfti við múrhúðun á húsinu. Hafi þá verið eftir að ganga frá ýmsum minni háttar verkum eins og grófjöfnun lóðar, þegar aðalstefnendur að sögn aðalstefndu meinuðu henni aðgang til að ljúka þeim verkþáttum.

Aðalstefnendur leituðu til Stefáns Sigurðssonar byggingarverkfræðings og fengu hann til þess að meta ætlað tjón þeirra vegna ólokinna verkþátta og galla á eigninni. Varð niðurstaða Stefáns sú, að heildartjón aðalstefnenda væri 1.800.000 kr.

Með matsbeiðni aðalstefnenda til dómsins, dagsettri 27. júní 1995, er lýst í 43 liðum þeim göllum, er þau telja vera á húseigninni, og óska þau eftir því, að dómkvaddur verði matsmaður til að skoða og meta þau atriði, sem nánar var lýst í beiðninni. Matsbeiðnin var tekin fyrir á dómþingi 28. júní 1995, og var Ragnar Ingimarsson verkfræðingur dómkvaddur til starfans. Var lagt fyrir matsmann að staðreyna alla 43 matsliðina og taka fram, hvort um væri að ræða galla á fasteigninni, þ. m. t. möguleg brot á byggingarlöggjöf og/eða skort á samræmi við samþykktar teikningar og/eða vanefndir á kaupsamningi, þ. m. t. ólokna verkþætti. Einnig var óskað eftir því, að matsmaður greindi frá öðrum hugsanlegum göllum á eigninni, þ. m. t. mögulegum brotum á byggingarlöggjöf og/eða skorti á samræmi við samþykktar teikningar og/eða brotum á nefndum kaupsamningi. Þá var óskað eftir því, að matsmaður mæti kostnað við að bæta úr þeim óloknu verkþáttum og göllum, sem hann teldi vera, eða hvað umrædd atriði gætu valdið mikilli verðlækkun á eigninni. Loks var óskað mats á því, hvað eðlilegur viðgerðartími teldist vera langur og hvort húsið yrði að einhverju leyti óíbúðarhæft og þá hve lengi. Nánar laut matsbeiðnin að eftirfarandi atriðum: frágangi á þaki, þakkanti og þakrennum, merkt 1 í matsbeiðni, frágangi við glugga, merkt 2 í matsbeiðni, útihurðum og bílskúrshurð, merkt 3 í matsbeiðni, sorpgeymslu, merkt 4 í matsbeiðni, múrverki, útliti húss og hornskekkjur, merkt 5 í matsbeiðni, bílskúr, merkt 6 í matsbeiðni, lóð, merkt 7 í matsbeiðni, atriði, sem hafa komið í ljós á síðari stigum, merkt 8 í matsbeiðni, og loks atriði, sem kaupendur hafa þurft að láta framkvæma/ljúka við á eigin kostnað, merkt 9 í matsbeiðni.

Matið er dagsett 3. maí 1996, og taldi matsmaður upp 19 atriði, sem að hans mati þyrftu lagfæringar við. Verður látið nægja að greina frá þeim liðum og kostnaðarmati matsmanns.

1. Frágangur á þaki, þakkanti og þakrennum.

1.1. Notaðar eru órakavarðar spónaplötur að meginhluta í klæðningu undir vindpappa og bárujárn, og að mati matsbeiðenda er það hvorki í samræmi við teikningar né byggingarreglugerð. Matsmaður segir, að á sérteikningum vegna þaks sé kveðið á um heilklæðningu undir þakpappa og þakjárn, og megi draga þá ályktun, að borðaklæðning sé höfð í huga. Núverandi frágangur sé með þeim hætti, að heilklætt er með borðviði við stafna og á þeim hluta þaksins, sem er utan útveggja. Annars staðar er þakið klætt borðum, þar sem negling vegna bárujárns er, en á milli borðanna er klætt með plasthúðuðum spónaplötum, sem að mati matsmanns eru ekki vatnspolnar, en ólíklegt sé, að á þennan eiginleika platnanna reyni að neinu

marki, nema veruleg óvænt bilun verði á þekjuefni. Er það álit matsmanns, að þakið sé ekki í raun með umtalsverðan galla vegna notkunar plasthúðaðra spónaplatna, en hann bendir á, að fyrir liggi bréf og yfirlýsingar byggingarfulltrúans í Reykjavík og Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins um, að ekki sé heimilt eða æskilegt að ganga frá þaki með þessum hætti. Hins vegar liggi fyrir foheldisvottorð um, að úttekt hafi farið fram samkvæmt ýrtruðu ákvæðum byggingarsamþykktar. Þá bendir matsmaður á, að fyrrgreindar athugasemdir kunni að hafa áhrif á endursöluverð hússins. Samkvæmt þessu mat matsmaður kostnað við að skipta út umræddum spónaplötum og gerði ráð fyrir, að bárujárn og pappi myndi skemmast við framkvæmdina. Heildarkostnaður var metinn 384.000 kr.

1.4. og 1.6. Matsbeiðendur töldu frágang á kjöljárni ófullnægjandi og frágang á svuntum og áfellum umhverfis þakrennur óvandaðan. Matsmaður kvað naglaröð, sem ætlað er að halda kjöljárni, hafa lent utan við kjölborð og þannig aðeins fengið festu í plötuklæðningu. Til að tryggja festingu hefur viðbótarröð nagla verið negld í kjöljárnið, og telst sú festing fullnægjandi. Matsmaður telur kjölinn beinan, en æskilegt að loka enda hans, t. d. með óvatnsdrægu, mjúku efni. Matsmaður taldi frágang vera viðunandi að öðru leyti en því, að vatn úr lágbárum við enda rennanna lendir fyrir utan. Til að ráða bót á þessu miðaði matsmaður við, að smíðaðar yrðu framlengingar á rennurnar á þremur stöðum. Heildarkostnaður vegna þessara matsliða var metinn 15.000 kr.

2. Frágangur við glugga (6 töluliðir).

Matsbeiðendur telja glugga, gluggaefni, smíði og samsetningu þeirra, ísetningu og glerjun ekki standast gæðakröfur staðla og reglugerða þar að lútandi, og hafi flestir gluggar lekið í slagviðrum. Matsmaður telur smíði glugganna og ísetningu þeirra gefa tilefni til að álykta, að þeir haldi ekki vatni í vatnsveðrum. Samsetning glugganna sé óvönduð og glerlistar sniðnir of stuttir, einkum þverlistar, og eru víða án viðloðunar við toppfyllingu. Þá vanti vatnshalla á undirstykki nokkurra opnunarfaga á 1. hæð. Matsmaður taldi nauðsynlegt að taka allt gler úr gluggum, endurbæta samskeyti við gluggapósta, lagfæra missmíði og endurglerja. Matsmaður kvað einn póst vera í bogaglugga í stað tveggja, eins og sýnt er á útlitsteikningu. Matsmaður greindi merki eftir leka á gólfi í austurhorni útskots og taldi mestar líkur til, að vatn, sem fram kæmi á gólfi, hefði komist inn með gler- og gluggasamsetningum, runnið niður steiptan vegginn með einangrun og skilað sér inn á gólflötu. Ætti lagfæring að fást með lagfæringu glugga og glerjunar. Matsmaður kvað móðu milli glerja í efri rúðum stofuglugga, sem næstur er

útskoti, og mátti greina lekamerki. Þá greindi matsmaður lekamerki við suðausturglugga og í þvottahúsglugga. Heildarkostnaður vegna þessa matsliðar var metinn 267.000 kr.

3. Útihurðir, bílskúrhurð.

3.1. Matsmaður kvað bil ofan við verandarhurð í karminum vera 1,3 cm, en að neðan er bilið 1,0 cm. Matsmaður taldi frambærilegt að líma lista á hurð, laga hana á lömum og setja hlífðarstál á þröskuld og neðst á hurð. Heildarkostnaður var metinn á 15.000 kr.

3.2. og 3.3. Engin póstlúga er á aðalhurð, og ekki hefur verið sett stál á hurð, og halla á þröskuld frá hurð vantar. Nokkur spons vantar á hurðina, og telur matsmaður, að úr þessu eigi að bæta. Matsmaður telur svolitla þvingun vera á gönguhurð fyrir bílskúr og þurfa að lagfæra hana. Heildarkostnaður vegna þessara matsliða var metinn á 19.000 kr.

4. Sorpgeymsla.

4.1. Matsmaður taldi frágang sorpgeymslu að innan vera viðunandi, en að utan þarfnist múrfrágangur svolíttillar snyrtingar, áður en málað er, og vísaði matsmaður til liðar 5.3. um kostnaðarmat.

4.2. og 4.3. Matsmaður taldi, að fella þyrfti lista yfir polyurethan, sem notað hefur verið til að festa dyrabúnað. Matsmaður taldi loftræstingu vera fullnægjandi. Matsmaður kvað blikkkant vanta í kverk, þar sem bárujárn kemur að húsvegg. Heildarkostnaður vegna þessara matsliða var metinn á 4.000 kr.

5. Múrverk, útlit húss og hornskekkjur.

5.1. Matsmaður kvað áferð hraunaðs flatar sunnan við útskot á suðausturvegg svo og áferð hraunaðs flatar á norðausturvegg frá austurhorni að eldhússkoti vera óviðunandi. Taldi hann nauðsynlegt að hreinsa hraunhúð af þessum vegghlutum og endurvinnna verkið. Þá þurfi að lagfæra hraunhúðun uppi við þakskegg á fleti norðan við útskot á suðausturvegg. Matsmaður taldi heildarkostnað vegna þessa nema 84.000 kr.

5.3. og 5.4. Matsmaður taldi, að lagfæra þyrfti raufar eftir skurðskífur, og vegna útlits taldi matsmaður nauðsynlegt að gera þenslurauf í múrhúðun, sem sett hefur verið yfir óslitin samskeyti milli húsanna nr. 36 og 36 A. Heildarkostnaður vegna þessara matsliða var metinn á 11.000 kr.

6. Bílskúr.

Matsmaður kvað nokkrar múrbrúnir vera á lofti, þar sem samskeyti undirsláttarplatna hafi verið, og þá hafi ekki verið múrhúðað bak við mælagrind. Slípa þyrfti brúnirnar, taka mælagrind frá vegg, múra á bak við hana

og ganga frá henni að nýju. Heildarkostnað vegna þessa taldi matsmaður vera 10.000 kr.

Samkvæmt framansögðu taldi matsmaður heildarkostnað vegna þeirra atriða, er hann taldi þurfa lagfæringar við, nema 809.000 kr. Var þá miðað við verðlag í apríl 1996 án virðisaukaskatts á vinnu á byggingarstað. Auk þessa komst matsmaður að þeirri niðurstöðu, að lóð teldist grófjöfnuð, og taldi matsmaður sig ekki hafa grundvöll til að meta þau atriði, sem kaupendur þyrftu að láta gera eða ljúka á eigin kostnað.

Pegar framangreind matsgerð lá fyrir, greiddu aðalstefnendur aðalstefndu 888.747 kr. 17. júlí 1996 og töldu, að með þeirri greiðslu hefðu þau að fullu staðið aðalstefndu skil á eftirstöðvum kaupverðs fasteignarinnar að Rauðagerði 36 A ásamt vöxtum og með tilliti til áfallins kostnaðar. Á dskj. nr. 44, sem er bréf lögmanns aðalstefnenda til lögmanns aðalstefndu, dagsett 17. júlí 1996, er lýst hugmyndum aðalstefnenda um lokauppgjör. Töldu aðalstefnendur, að eftirstöðvar greiðslu samkvæmt kaupsamningi væru 2.053.246 kr. miðað við vaxtareikning til 17. júlí 1996. Frá þessari greiðslu, töldu aðalstefnendur, að draga ætti eftirtalda liði, samtals að fjárhæð 1.164.499 kr.:

1. Niðurstöðu matsgerðar auk 40% af 24,5% vsk., vaxtareiknað til 17. júlí 1996, 877.111 kr.
2. Aðra þætti ómetna, sbr. lið nr. 9 í matsgerð, hitaveitu, einangrun og ofn, vaxtareiknað til 17. júlí 1996, samtals 67.025 kr.
3. Grófjöfnun lóðar, vaxtareiknað til 17. júlí 1996, 38.765 kr.
4. Helming kostnaðar vegna matsgerðar Stefáns Sigurðssonar, vaxtareiknað til 17. júlí 1996, 66.188 kr.
5. Helming kostnaðar vegna matsgerðar Ragnars Ingimarssonar, vaxtareiknað til 17. júlí 1996, 115.410 kr.

Málsástæður og lagarök.

Aðalsök.

Aðalstefnendur reisa dómkröfur sínar í aðalsök á almennum reglum fasteignakaupa- og kröfuréttar. Aðalstefnda hafi við undirritun kaupsamnings aðila gengist undir að selja og afhenda gallalaus eign, og jafnframt máttu aðalstefnendur vænta þess, að fasteignin væri byggð í samræmi við samþykktar teikningar og ákvæði byggingarlaga og -reglugerðar. Sé óumdeilt, að aðrar og meiri kröfur séu gerðar til seljenda, þegar nýbygging er seld, en þegar um eldra húsnæði er að ræða. Aðalstefnda hafi í veigamiklum atriðum vanefnt kaupsamninginn. Í fyrsta lagi sé um ólokna verkþætti að ræða, í öðru lagi hafi komið fram margþættir gallar á eigninni, og í þriðja lagi hafi við smíði hússins í fjölmörgum atriðum verið brotið í bága við samþykktu

upprætti svo og ákvæði byggingarreglugerðar. Hafi aðalstefnendur því verið í fullum rétti að halda eftir greiðslum sínum samkvæmt kaupsamningi. Aðalstefnendur byggðu kröfugerð sína í upphafi á kostnaðaráætlun Stefáns Sigurðssonar verkfræðings, en hafa síðar lýst yfir, að þau uni matsgerð Ragnars Ingimarssonar. Aðalstefnendur styðja kröfu sína um útgáfu kvaðalauss afsals við það, að þeim sé heimilt að skuldajafna skaðabótakröfu sinni við kröfu aðalstefndu um greiðslu eftirstöðva kaupverðs.

Aðalstefnendur styðja kröfu um málskostnað við XXI. kafla laga nr. 91/1991, og krafa um virðisaukaskatt á málskostnað er reist á l. nr. 50/1988.

Aðalstefnda reisir sýknukröfu sína í aðalsök á því, að aðalstefnendur hafi ekki staðið við kaupsamning aðila, og því komi ekki til greina að gefa út afsal fyrir eigninni að Rauðagerði 36 A. Aðalstefnda sé reiðubúin að gefa út afsal gegn því, að aðalstefnendur fullnægi samningsskyldum sínum, en auk þess að gefa út afsal fyrir Stelkshólum 2 eigi aðalstefnendur eftir að greiða aðalstefndu verulega fjármuni. Telur aðalstefnda, að aðalstefnendum hafi verið ljósar allar breytingar, sem gerðar voru á húsinu strax við gerð kaupsamnings að þeim undanskildum, sem aðalstefnendur fóru sjálf fram á, að yrðu gerðar. Þá hafi engir gallar verið sannreyndir á húsinu eða einstökum hlutum þess. Aðalstefnda hafi verið reiðubúin að láta vinna þá verkþætti, sem eftir er að vinna, en aðalstefnendur hafi meinað starfsmönnum sínum að komast að til að gera það. Geti stefnendur því ekki gert skaðabótakröfu á þeim grundvelli.

Aðalstefnda vísar til meginreglna samninga- og kröfuréttarins og laga nr. 39/1922. Um málskostnað er vísað til 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991 og um virðisaukaskatt til laga nr. 50/1988.

Gagnsök.

Aðalstefnda reisir kröfur sínar í gagnsök á kaupsamningum aðila og krefst þess, að þeir verði efndir. Aðalstefnendur eigi enn eftir að inna af höndum greiðslur skv. tl. 3-6 í A-lið kaupsamnings um Rauðagerði 36 A, og þá hafi viðaukabréf samkvæmt C-lið samningsins ekki enn verið afhent. Aðalstefnda styður kröfu um útgáfu afsals fyrir íbúðinni að Stelkshólum 2 við kaupsamning aðila um þá eign. Hafi aðalstefnendur fengið kaupverð þeirrar eignar að fullu greitt við afhendingu Rauðagerðis 36 A. Aðalstefndu beri hins vegar ekki skylda til að gefa út afsal fyrir þeirri eign, fyrr en aðalstefnendur hafa greitt allt kaupverð eignarinnar.

Aðalstefnda reisir kröfu um skaðabætur vegna afhendingardráttar á því, að aðalstefnendur hafi afhent íbúðina að Stelkshólum 2 rúmum fjórum mánuðum eftir umsaminn afhendingartíma, og nemi fjárhagslegt tjón aðalstefndu leigugreiðslum fyrir eignina, 40.000 kr. á mánuði í fjóra mánuði.

Aðalstefnda byggir kröfu sína um greiðslu málskostnaðar m. a. á því, að um algerlega tilefnislausu málsókn af hálfu aðalstefnenda sé að ræða, og hafi verið hafðar uppi kröfur í aðalsök á hendur aðalstefndu, sem séu fjarri öllum raunveruleika. Sé algjör óþarfi að halda aðalsök áfram, og verði aðalstefnendur að bera kostnað af því.

Aðalstefnda styður kröfur sínar við almennar reglur samningaréttarins, kröfuréttarins og skaðabótaréttarins og vísar til l. nr. 7/1936 og vaxtalaga nr. 25/1987. Kröfur um málskostnað eru reistar á 130. og 131. gr. l. nr. 91/1991 og krafa um virðisaukaskatt á málskostnað á l. nr. 50/1988.

Aðalstefnendur reisa sýknukröfu sína í gagnsök á því, að kröfur aðalstefndu um útgáfu afsals og greiðslu ógreiddrar útborgunar séu reistar á sömu málsástæðum og í aðalsök, og vísa aðalstefnendur því til kröfugerðar sinnar og málsástæðna í stefnu í aðalsök, varakröfu í aðalsök og málsútlistana í bréfi á dskj. nr. 44. Aðalstefnendur hafna kröfu aðalstefndu um greiðslu skaðabóta vegna afhendingardráttar á íbúð að Stelkshólum 2 og vísa til viðbótarsamkomulags aðila, dagsetts 16. mars 1993, þar sem samið var um, að afhending íbúðarinnar færi fram þann dag, og stóðu aðalstefndu við það. Aðalstefnda hafi engan áskilnað haft uppi um kröfur vegna afhendingardráttar, enda fyllilega lögmætar ástæður að baki þeim drætti, sem varð á afhendingunni.

Aðalstefnendur mótmæla vaxtakröfum aðalstefndu og kröfu um greiðslu málskostnaðar og vísa til almennra reglna samninga- og kauparéttar, ákvæða l. nr. 91/1991 um málskostnað og um virðisaukaskatt á málskostnað til l. nr. 50/1988.

Forsendur og niðurstaða.

Ágreiningur aðila í máli þessu snýst um endanlegt uppgjör aðila vegna viðskipta þeirra um fasteignirnar að Rauðagerði 36 A og Stelkshólum 2 hér í borg. Aðalstefnendur halda því fram, að fasteignin að Rauðagerði 36 A hafi verið gölluð, og styðja þau kröfu sína um útgáfu kvaðalauss afsals við það, að þeim sé heimilt að skuldajafna skaðabótakröfu sinni við kröfu aðalstefndu um greiðslu eftirstöðva kaupverðs. Aðalstefnendur líta svo á, að þau hafi að fullu staðið aðalstefndu skil á eftirstöðvum kaupverðs fasteignarinnar í Rauðagerði ásamt vöxtum og öllum kostnaði með greiðslu á 888.747 kr. 17. júlí 1996. Þá greinir aðila á um vaxtaútreikning, og jafnframt er umdeild krafa aðalstefndu í gagnsök um skaðabætur vegna afhendingardráttar á íbúðinni að Stelkshólum 2. Óumdeilt er, að aðilum ber að gefa út afsöl fyrir ofangreindum fasteignum, þegar kaupsamningar vegna þeirra hafa verið efndir.

Dómendur hafa kynnt sér aðstæður og matsatriði á vettvangi ásamt aðilum máls þessa.

Bótakrafa aðalstefnenda er m. a. byggð á kostnaðarmati dómkvadds matsmanns, að fjárhæð 809.000 kr. Verður fyrst tekin afstaða til kröfugerðar aðalstefnenda að því leyti, sem hún er reist á ofangreindri matsgerð, og einstök matsatriði tekin til umfjöllunar, að því er bótaskyldu og fjárkröfur varðar.

1. Frágangur á þaki, þakkanti og þakrennum.

Það er álit matsmanns, að þakið sé ekki í raun með umtalsverðan galla vegna notkunar hinna plasthúðuðu spónaplatna. Í byggingarreglugerð frá 1989, grein 7.6.6.7., segir svo m. a. um þakefni, að undirþak skuli vera úr vatnspólnum plötum. Þær plasthúðuðu spónaplötur, sem notaðar voru, teljast ekki vera vatnspólнар, en að álii matsmanns er ákaflega ólíklegt, að á þennan eiginleika platnanna reyni að neinu marki. Í máli þessu liggja fyrir yfirlýsingar byggingarfulltrúans í Reykjavík og Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins um, að ekki sé heimilt eða æskilegt að ganga frá þaki með þeim hætti, er gert var. Hins vegar ber á það að líta, að fokheldisvottorð liggur fyrir.

Það er álit hinna sérfróðu meðdómsmanna, að þar sem ekki var fylgt fyrirmælum byggingarreglugerðar um vatnspólнар plötur við klæðningu þaksins, sé þakið af þeim sökum með galla, sem aðalstefnda beri ábyrgð á gagnvart aðalstefnendum. Er fallist á kostnaðarmat matsmanns sem grundvöll bótakröfu aðalstefnenda samkvæmt þessum lið, 384.000 kr.

Fallist er á það álit matsmanns, að úrbóta sé þörf við enda kjöljárns og að smíðaðar verði framlengingar á rennur, og er fallist á það mat matsmanns, að kostnaður vegna þessa nemi 15.000 kr.

2. Frágangur við glugga.

Fallist er á þá skoðun matsmanns, að smíði og ísetning glugga sé með þeim hætti, að þeir haldi ekki vatni í vatnsveðrum. Er því um galla að ræða, sem aðalstefnda verður talin bera bótaábyrgð á. Hinir sérfróðu meðdómsmenn telja hins vegar, að matsmaður leggi til of viðamiklar aðgerðir til endurbóta. Til dæmis er ekki þörf á aðgerðum vegna glugga, sem eru á norðurhlið hússins. Pykir rétt að leggja kostnaðarmat matsgerðar til grundvallar bótafjárhæð, þannig að rétt sé, að bætur séu ákveðnar helmingur þeirrar fjárhæðar, þ. e. 133.500 kr.

3. Útihurðir, bílskúrshurð.

Fallist er á tillögur matsmanns til úrbóta á útihurð og gönguhurð fyrir bílskúr, sbr. matslið 3.1., 3.2. og 3.3. Er þarna um að ræða bótaskylda galla,

sem aðalstefnda ber ábyrgð á, og verður fallist á kostnaðarmat matsmanns, 34.000 kr.

4. Sorpgeymsla.

Hinir sérfróðu meðdómsmenn telja frágang sorpgeymslu vera viðunandi, og verður ekki á það fallist, að aðalstefnda sé bótaskyld vegna þeirra minni háttar atriða, er matsmaður telur upp.

5. Múrverk, útlit húss og hornskekkjur.

Af hálfu aðalstefndu hefur verið viðurkennt, að múrverk þarfnist lagfæringar, en gerð hefur verið athugasemd við kostnaðarmat matsmanns. Dómendur fallast á niðurstöðu matsmanns um úrbætur og kostnaðarmat hans samkvæmt þessum lið, sem leggja beri til grundvallar bótum með 95.000 kr.

6. Bílskúr.

Hinir sérfróðu meðdómsmenn telja frágang bílskúrs vera viðunandi, og verður ekki á það fallist, að aðalstefnda sé bótaskyld vegna þeirra minni háttar atriða, er matsmaður telur upp.

Það er álit hinna sérfróðu meðdómsmanna, að fallast beri á það mat matsmanns, að lóð sé grófjöfnuð, og eiga aðalstefnendur því ekki rétt á bótum úr hendi aðalstefndu af þeim sökum. Eins og rakið er hér að framman, taldi matsmaður sig ekki hafa grundvöll til að meta þau atriði, sem kaupendur þurftu að láta framkvæma eða ljúka á eigin kostnað, sbr. lið nr. 9 í matsbeiðni. Eins og mál þetta er lagt fyrir, þykja aðalstefnendur ekki hafa gert viðhlítandi grein fyrir þeim atriðum, er þau telja aðalstefndu bera ábyrgð á að þessu leyti, og koma kröfur þeirra samkvæmt þessum lið því ekki til frekari skoðunar.

Samkvæmt framansögðu verður niðurstaða málsins í aðalsök sú, að aðalstefnendur eiga bótakröfu á hendur aðalstefndu, að fjárhæð 661.500 kr., vegna þeirra galla, sem reyndust vera á eigninni.

Í gagnsök heldur gagnstefnandi því fram, að hún eigi rétt á skaðabótum vegna afhendingardráttar á íbúðinni að Stelkshólum 2. Í kaupsamningi gagnstefnanda og aðalstefnenda um ofangreinda íbúð er ákvæði þess efnis, að afhending hins selda sé tveimur mánuðum eftir afhendingu Rauðagerðis 36 A til framhaldsverka innan húss, þ. e. 15. september 1992. Dragist afhending Rauðagerðis 36 A, dregst afhending hins selda sem því nemur. Miðað er við, að parhúsið hafi verið afhent 24. september 1992 og aðalstefnendum því borið að afhenda íbúðina að Stelkshólum 2 eigi síðar en 24. nóvember 1992. Afhending hafi hins vegar ekki farið fram fyrir en 16. mars 1993. Upplýst er í máli þessu, að gagnstefnandi átti ýmsum verkþáttum

ólokið við parhúsið 16. mars 1993. Þann dag gerðu aðilar með sér samkomulag, sem laut að því, að gagnstefnandi lofaði að ljúka þessum verkþáttum fyrir 1. júlí 1993, og jafnframt laut samkomulagið að afhendingu íbúðarinnar að Stelkshólum 2 þann dag. Enginn fyrirvari var gerður af hálfu gagnstefnanda við undirritun samkomulagsins um bætur vegna afhendingardráttar, og þar sem telja verður, að afhendingardrátturinn hafi eingöngu verið af ástæðum, er varða gagnstefnanda, ber að sýkna aðalstefnendur af kröfu gagnstefnanda að þessu leyti.

Gagnstefnandi reisir kröfur sínar í gagnsök á því, að ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs parhússins að Rauðagerði 36 A séu 1.668.637 kr. Skyldi greiða 200.000 kr. 15. 10. 1992, 200.000 kr. 15. 12. 1992, 1.000.000 kr. með viðaukabréfi 15. 1. 1993, 135.000 kr. 1. 3. 1993 og 133.637 kr. 1. 5. 1993. Fallist er á, að aðalstefnendum hafi verið heimilt að skuldajafna þeirri greiðslu við skaðabótakröfu á hendur gagnstefnanda samkvæmt framansögðu. Sá skuldajöfnuður gat hins vegar ekki orðið, fyrr en matsgerð um galla á eigninni lá fyrir 3. maí 1996, og varð þá fyrst forsenda til, að kröfurnar yrðu látnar mætast. Fjárhæð bótaskröfu aðalstefnanda kemur því til frádráttar kröfu gagnstefnanda á hendur þeim miðað við þann dag. Samkvæmt því ber aðalstefnendum að greiða gagnstefnanda 1.007.137 kr. (1.668.637 - 661.500) með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga af 200.000 kr. frá 15. 10. 1992 til 15. 12. s. á., af 400.000 kr. frá þ. d. til 15. 1. 1993, af 1.400.000 kr. frá þ. d. til 1. 3. s. á., af 1.535.000 kr. frá þ. d. til 1. 5. s. á., af 1.668.637 kr. frá þ. d. til 3. maí 1996, en af 1.007.137 kr. frá þ. d. til greiðsludags, og leggist áfallnir dráttarvextir við höfuðstól á tólf mánaða fresti, sbr. 12. gr. vaxtalaga, allt að frádregnum 888.747 kr., sem aðalstefnendur greiddu gagnstefnanda 17. júlí 1996.

Aðalstefnendur gera þá kröfu í aðalsök, að aðalstefnda verði dæmd til að gefa út afsal til aðalstefnanda fyrir parhúsinu að Rauðagerði 36 A. Þar sem aðalstefnendur hafa ekki fullnægt ákvæðum kaupsamnings aðila um greiðslu kaupverðs eignarinnar, ber að hafna kröfu þeirra um útgáfu afsals.

Í gagnsök gerir gagnstefnandi þá kröfu, að gagnstefndu verði dæmd til að gefa út afsal til gagnstefnanda fyrir íbúðinni að Stelkshólum 2. Ekki er annað í ljós leitt í máli þessu en gagnstefnandi hafi staðið við samningsskyldur sínar gagnvart gagnstefndu samkvæmt kaupsamningi þeirra um áðurgreinda íbúð, þar á meðal með afhendingu parhússins að Rauðagerði 36 A. Gagnstefndu hafa haldið því fram, að fullnaðarafhending parhússins hafi í raun aldrei farið fram. Á þetta verður ekki fallist. Gagnstefndu fengu parhúsið afhent til fullra afnota, og skiptir ekki máli í þessu sambandi, að eignin var gölluð, eins og rakið hefur verið hér að framan. Ber gagnstefndu því að gefa út afsal fyrir íbúðinni að Stelkshólum 2.

Með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 þykir rétt, að málskostnaður falli niður að öðru leyti en því, að gagnstefnandi greiði aðalstefnendum hlutdeild í matskostnaði, 150.000 kr.

D ó m s o r ð:

Aðalstefnendur, Ómar Ingvarsson og Steinunn Jónasdóttir, greiði gagnstefnanda, Ólafíu Ólafsdóttur, 1.007.137 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga af 200.000 kr. frá 15. 10. 1992 til 15. 12. s. á., af 400.000 kr. frá þ. d. til 15. 1. 1993, af 1.400.000 kr. frá þ. d. til 1. 3. s. á., af 1.535.000 kr. frá þ. d. til 1. 5. s. á., af 1.668.637 kr. frá þ. d. til 3. maí 1996, en af 1.007.137 kr. frá þ. d. til greiðsludags, og leggist áfallnir dráttarvextir við höfuðstól á tólf mánaða fresti, sbr. 12. gr. vaxtalaga, allt að frádregnum 888.747 kr.

Kröfu aðalstefnenda um útgáfu afsals fyrir parhúsinu að Rauða-gerði 36 A, Reykjavík, er hafnað.

Aðalstefnendur gefi út afsal fyrir íbúð, merktri 0102, að Stelkshól-um 2, Reykjavík.

Gagnstefnandi, Ólafía Ólafsdóttir, greiði aðalstefnendum, Ómari Ingvarssyni og Steinunni Jónasdóttur, 150.000 kr. í málskostnað.
