

Fimmtudaginn 9. júní 1994.

Nr. 397/1991.

Bjarki Þór Guðmundsson og

Erla Kristín Sigurðardóttir

(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

gegn

Davíð Helgasyni og

Báru Einarsdóttur

(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)

Fasteignakaup. Gallar. Riftun. Afsláttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Garðar Gíslason, Guðrún Erlendsdóttir, Gunnar M. Guðmundsson og Haraldur Henrysson.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 7. október 1991 að fengnu áfrýjunarleyfi 13. september sama ár. Krefjast þau aðallega sýknu af kröfum stefndu, viðurkennd verði með dómi riftun á kaupsamningi aðila 20. febrúar 1989 um íbúð á efri hæð hússins að Laufási 4, Garðakaupstað, og að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða 2.058.363,90 krónur ásamt hæstu innlánsvöxtum hjá innlánsstofnunum frá 20. febrúar 1989 til greiðsludags, eins og nánar er tilgreint í kröfugerð. Til vara krefjast þau þess, að stefndu verði in solidum dæmd til greiðslu skaðabóta eða afsláttar, að fjárhæð 1.071.260 krónur, ásamt sams konar vöxtum frá 6. október 1990 til greiðsludags. Þá krefjast þau málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Í héraðsdómi er gerð grein fyrir göllum á íbúð á efri hæð hússins að Laufási 4 í Garðakaupstað, sem áfrýjendur bera fyrir sig og telja stefndu bera ábyrgð á. Hús þetta var byggt á árinu 1953, en á þeim tíma hafði byggingarsamþykkt ekki verið sett fyrir sveitarfélagið, sem þá var Garðahreppur.

Aldur hússins, útlit þess og upplýsingar, sem stefndu létu áfrýjendum í té um ástand þess, gáfu þeim tilefni til rækilegrar skoðunar á húsinu áður en kaup væru ráðin. Samkvæmt frásögn áfrýjenda

virðist skoðun sú, sem fram fór, hafa verið næsta yfirborðsleg. Áfrýjendur máttu gera sér grein fyrir því, er þau keyptu íbúð í svo gömlu húsi, að verulega kynni að skorta á, að fullnægt væri þeim kröfum, sem síðar voru gerðar um einangrun húsa. Hefur ekki verið sýnt fram á, að einangrun íbúðarinnar hafi verið lakari en búast mátti við í jafngömlu húsi. Sú málsástæða, að íbúðin hafi verið óíbúðarhæf vegna kulda, er ósönnuð, enda í henni búið frá upphafi. Sprungur á útveggjum hússins, sem lýst er í héraðsdómi, gátu ekki dulist áfrýjendum við eðlilega skoðun.

Með hliðsjón af framansögðu, en að öðru leyti með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms, sem ekki var gagnáfrýjað, má fallast á niðurstöðu hans um afslátt. Samkvæmt því verður dómurinn staðfestur, þó þannig, að áfrýjendur verða dæmd til að greiða stefndu málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti í einu lagi, eins og nánar greinir í dómsorði. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisauka-skatts.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur er staðfestur um annað en málskostnað.

Áfrýjendur, Bjarki Þór Guðmundsson og Erla Kristín Sigurðardóttir, greiði stefndu, Davíð Helgasyni og Báru Einarsdóttur, 300.000 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Garðakaupstaðar 29. maí 1991.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum málflutningi 3. maí sl., er höfðað hér fyrir dóminum í aðalsök með stefnu, birtri 5. febrúar 1990.

Aðalstefnendur eru Davíð Helgason, kt. 020662-3289, og Bára Einarsdóttir, kt. 170467-3459, bæði til heimilis að Kirkjugerði 12, Vogum.

Aðalstefndu eru Bjarki Þór Guðmundsson, kt. 230666-3509, og Erla Kristín Sigurðardóttir, kt. 290667-3219, bæði til heimilis að Flókagötu 2, Hafnarfirði.

Dómkröfur aðalstefnenda eru þær, að aðalstefndu verði dæmd til að greiða kr. 1.440.692,00 með [nánar tilgreindum dráttarvöxtum og málskostnaði].

Í aðalsök krefjast aðalstefndu sýknu af öllum kröfum stefnenda og að stefnendur verði dæmd til að borga aðalstefndu málskostnað [...].

Í gagnsök, sem þingfest var 28. janúar 1991, gera gagnstefnendur, Bjarki Þór og Erla Kristín, þá kröfu aðallega, að viðurkennd verði með dómi rift-un á kaupsamningi aðila, dags. 20. febrúar 1989, og að gagnstefndu, Davíð og Bára, verði dæmd til að greiða gagnstefnendum kr. 2.058.362,90 ásamt dráttarvöxtum [...].

Til vara krefjast gagnstefnendur þess, að gagnstefndu verði dæmd til þess að greiða gagnstefnendum skaðabætur og/eða afslátt af kaupverði íbúðar-innar Laufási 4, Garðakaupstað, að fjárhæð kr. 1.071.260,00, með vöxtum [...].

Í málflytningi breyttu gagnstefnendur aðal- og varakröfu sinni þannig, að í stað hæstu innlánsvaxta verði gagnstefndu dæmd til að greiða dráttarvexti skv. III. kafla laga nr. 25/1987.

Þá krefjast gagnstefnendur málskostnaðar [...].

Af hálfu gagnstefndu eru þær dómkröfur gerðar í gagnsök, að þau verði sýknuð af öllum kröfum gagnstefnenda og að þau verði dæmd til að greiða gagnstefndu málskostnað í gagnsök [...].

Málin voru sameinuð í þinghaldi 28. janúar sl. og aðalsök og gagnsök sóttar og varðar sem eitt og sama mál í samræmi við 49. gr. laga nr. 85/1936.

Sáttaumleitanir fyrir dómi reyndust árangurslausar.

I.

Aðalsök.

Stefnendur kveða málavexti þá í aðalsök, að þau hafi selt stefndu efri hæð húseignarinnar nr. 4 við Laufás í Garðakaupstað með kaupsamningi, dags. 20. febrúar 1989. Heildarkaupverð eignarinnar hafi verið kr. 4.200.000,00, sem greiða skyldi með fimm peningagreiðslum fram til 1. febrúar 1990, samtals að fjárhæð kr. 3.440.692,00, og yfirtöku áhvílandi veð-skulda samtals að fjárhæð kr. 759.308,00. Síðustu tvær peningagreiðslurnar skyldu fara fram 5. febrúar 1989, kr. 1.000.000,00, og 5. febrúar 1990, kr. 340.692,00. Þessar tvær síðustu afborganir hafi stefndu ekki greitt og hafi áskoranir á þau reynst árangurslausar. Sé málsókn þessi því óhjákvæmileg.

Stefnendur kveða, að daginn áður en afborgun kr. 1.000.000,00 skyldi greidd 5. desember 1989, hafi stefndu kvartað um það, að hin selda eign væri gölluð. Eftir að sú afborgun hafi verið komin í vanskil og lögmaður stefnenda hafi bréflega krafist stefndu um greiðslu afborgunarinnar, hafi lögmaður stefndu ritað svarbréf, þar sem fjallað var um ætlaða galla. Það bréf sé dagsett 5. janúar 1990, en sent 10. s.m. Með bréfi, dags. 12. janúar,

hafi þessum sjónarmiðum verið mótmælt af hálfu stefnenda sem efnislega röngum og of seint fram komnum.

Stefndu kveða málavexti þá í aðalsök að þau hafi skoðað íbúðina tvisvar, en engin skoðun hafi farið fram á henni að utan, þar sem veður voru vond á þessum tíma og snjóar miklir, auk þess sem skoðun hafi farið fram í svartasta skammdegi í febrúar að kvöldi til. Þar af leiðandi hafi stefndu fyrst og fremst stuðst við lýsingu stefnenda á húsnæðinu, en búið hafi verið að taka íbúðina í gegn að innan eins og hún reyndar hafi borið með sér, og jafnframt hafi átt að vera búið að framkvæma sprunguviðgerðir að utan og húsið átt að vera tilbúið undir málningu að utan. Stefndendur hafi tiltekið galla á eigninni og skýrt svo frá, að eldhússgluggi lækki, auk þess sem þvottahússpak og bílskúrspak lækju. Jafnframt hafi stefndendur upplýst stefndu um að engar þakrennur væru á húsinu. Þessi lýsing hafi átt vel við ástand eignarinnar miðað við þá skoðun sem kaupendur framkvæmdu, en við innganginn í íbúðina hafi greinilega mátt sjá sprunguviðgerðir. Jafnframt hafi þessi lýsing virst sannfærandi og heiðarleg, þar sem gallar voru tilgreindir, jafnvel þótt þeir teldust ekki stórvægilegir. Ekki hafi komið fram hjá stefndum, hvorki er þau sýndu íbúðina né heldur við kaupsamningsgerð, neitt annað sem gefið hafi stefndu til kynna að íbúðin væri ekki í góðu ástandi að öðru leyti og sú lýsing, sem áður er getið um, ætti við.

Hinn 20. maí 1989 hafi stefndu fengið íbúðina afhenta, og í annarri viku júní hafi þau flutt inn. Það sumar hafi verið mikið vinnuálag hjá stefndu og því ekki komið til þess að þau færu út til þess að ljúka endurbótum með því að mála húsið. Seinni hluta ágústmánaðar hafi stefnandi Davíð komið til stefndu til að ná í póst er hafði borist honum með gamla heimilisfanginu. Við það tækifæri hafi Davíð upplýst, aðspurður um sprungur í austurgafli, að ekki þýddi að mála hann heldur þyrfti að heilklæða hann. Um svipað leyti hafi komið fram leki í glugga á austurgafli, og þegar viðgerð á honum hafi farið fram í september hafi komið í ljós að gaflinn var mjög illa farinn. Stefndu hafi þá óskað eftir því við Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins, að framkvæmt yrði mat á þeirra vegum á því hvað gera þyrfti til að lagfæra útveggi hússins. Niðurstaða þeirrar skoðunar hafi verið sú, að loftræst klæðning væri varanlegasta lausnin á þeim göllum sem á eigninni væru, en einnig væri möguleiki að brjóta upp molnaða steypu og endursteypa.

Fljótlega eftir að stefndu tóku við íbúðinni hafi þau orðið þess vör, að skorkvikindi voru í húsinu og samkvæmt athugun heilbrigðisfulltrúa Garða-kaupstaðar væri um silfurskottur að ræða. Er stefndu inntu íbúa neðri hæðar eftir því hvort hann kannaðist við skorkvikindi þessi, hafi komið fram að silfurskottur höfðu um langt skeið verið mikið vandamál í húsinu og þó al-

veg sérstaklega á efri hæð. Gerðar hafi verið margar tilraunir til að ráða á þessu bót, en án árangurs.

Í lok nóvember 1989 hafi gert miklar frosthörkur á suðvesturhorni landsins. Á þeim tíma hafi stefndu orðið ljóst, að húsnæði það, sem þau höfðu keypt, var ekki íbúðarhæft. Virtist sem það væri algjörlega óeinangrað, þar sem kuldinn var svo mikill í íbúðinni að þau hafi þurft að flytja út. Þau hafi óskað eftir fundi með stefnendum og hafi hann verið haldinn 4. desember á fasteignasölu þeirri er annaðist sölu íbúðarinnar, Hraunhamri hf. Fram hafi komið hjá stefnendum að þau hefðu vitað um hve illa íbúðin væri einangruð, en ekki upplýst stefndu um þann galla. Þá hafi einnig komið fram á þessum fundi hjá stefnendum, að múrari hefði tjáð þeim, áður en íbúðin var seld, að austurgafli hússins væri ónýtur og nauðsynlegt væri að heilklæða hann. Í framhaldi af þessum fundi hafi stefndu haldið eftir greiðslu til stefnenda þann 5. desember 1989, að fjárhæð kr. 1.100.000,00. Hinn 15. desember 1989 hafi lögmaður stefnenda ritað stefndu bréf þar sem hann krafðist greiðslu á afborguninni 5. desember ásamt vöxtum og kostnaði. Lögmaður stefndu hafi svarað því bréfi 10. janúar og jafnframt óskað eftir því að stefnendur samþykktu riftun á kaupsamningi aðila í ljósi þeirra galla, sem fram hefðu komið á íbúðinni, eða a.m.k. samþykktu að greiða bætur vegna viðgerða á eigninni. Því hafi stefnendur með öllu hafnað í bréfi, dags. 12. janúar 1990. Þegar hér var komið höfðu komið fram enn nýir gallar á íbúðinni, þar sem komið hafi fram leki í norðurglugga stofu og glugga í hjónaherbergi. Einnig hafi verið orðið ljóst, að þær steypuviðgerðir, sem framkvæmdar höfðu verið á húsinu, voru nú ónýtar. Með bréfi, dags. 30. janúar 1990, hafi stefndu tilkynnt stefnendum að þau hefðu rift kaupsamningi aðila einhliða vegna þeirra galla sem fram hefðu komið á eigninni. Stefnendum hafi verið birt bréf þetta með stefnuvottum.

Gagnsök.

Til viðbótar málavaxtalýsingu sinni í aðalsök kveða stefndu, að um svipað leyti og fram hafi komið leki í glugga á austurgafli og þegar viðgerð á honum hafi farið fram í september, hafi komið í ljós, að gaflinn var mjög illa farinn. Í beinu framhaldi af því hafi þau óskað eftir við Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins að framkvæmt yrði mat á þeirra vegum, hvað gera þyrfti til að lagfæra útveggi hússins. Þau hafi hins vegar þurft að bíða í tvo mánuði eftir að skoðun færi fram. Beiðni þeirra hafi verið sett fram í september 1989, en skoðun hafi verið framkvæmd 17. nóvember s.á. Í skoðunargerð sinni, sem dagsett sé 28. nóvember 1989, segi Bjarni R. Þórðarson tæknifræðingur:

„Húsið er ein hæð og ris.

Austurveggur er með útbreiddu sprunguneti að utan. Þegar pússning var brotin upp kom í ljós mikill raki í veggnum undir pússningunni, og var morknun komin í steypu af völdum frost-þíðu-áhrifa.

Í norðurvegg eru einstaka stakar sprungur út frá gluggum. Yfir glugga í viðbyggingu er lárétt sprunga sem fyllt hefur verið með þéttiefni og síðan pússað yfir. Pússningin í sprungunni er að springa upp.

Á vesturhlið eru stakar sprungur sem gert hefur verið við, og eru viðgerðir að springa upp.

Á suðurhlið má sjá sprungunet og stakar sprungur. Sumir gluggar á neðri hæð eru fúnir og ónýtir.

Ryðgöt eru í þakjárnri við þakbrún. Að sögn eiganda hafði orðið vart við rakapöddur í íbúðinni, en ekki varð þeirra vart við skoðun nú.

Í risi hafa verið settar plötur neðan við glugga utan á fyrri klæðningu.

UMSÖGN

Eins og fram kemur hér að framan eru talsverðar skemmdir komnar fram í útveggjum hússins.

Par sem miklar skemmdir eru komnar fram er varanlegasta lausnin loft-ræst klæðning.

Einnig er hægt að brjóta burt morkna og molnaða steypu og endursteypa.

Sprungur, sem ekki eru á hreyfingu, er hægt að gera við með sementsbundnum viðgerðarefnum, en sprungur, sem eru á hreyfingu, þarf að gera við með elastískum fúgefnum.“

Þegar í ljós hafi komið, að stefnendur vildu ekki bæta úr fram komnum göllum, og ljóst var orðið, að þau samþykktu ekki riftun kaupanna, hafi gagnstefnendur óskað eftir dómkvaðningu matsmanna þann 2. mars 1990 til þess að meta þá galla sem fram voru komnir. Í matsbeiðni hafi gagnstefnendur óskað eftir að matsmenn létu í té skriflegt og rökstutt álit um eftirfarandi:

- „1. Ástand útveggja húseignarinnar, hvort nauðsynlegt sé að fara út í viðgerðir á útveggjum og þá hvers konar viðgerð sé nauðsynleg og hvað mikið hún komi til með að kosta. Rétt er að matsmenn taki jafnframt afstöðu til þess, hvort unnt sé að bæta úr því, sem áfátt sé um ástand íbúðarinnar, með því að gera við hana eina eða hvort viðgerð á allri húseigninni sé nauðsynleg eða óhjákvæmileg.
2. Hvort einangrun íbúðarinnar (þaks og veggja) sé fullnægjandi, og ef svo er ekki, hvað gera þurfi til að bæta úr því og hvað það muni kosta.
3. Hvort silfurskottu sé að finna í íbúðinni, og ef svo er, þá af hvaða

ástæðu hún þrífst þar, hvort hægt sé að uppræta hana og þá með hvaða hætti og hvað það muni kosta.

4. Hvort frágangur á gleri og gluggum í íbúðinni, sem eru nýlega ísettir, sé fullnægjandi, sérstaklega með tilliti til leka, og ef ekki, þá hvað þurfi til að lagfæra það og hvað það muni kosta.
5. Hvort jarðvegur í lóðinni sé á svo mikilli hreyfingu að ekki sé hægt að stunda þar venjulega garðrækt, og ef svo er, hvað sé hægt að gera til að ráða á þessu bót og hvað það muni kosta.“

Upplýst hefur verið í málinu að húsið Laufás 4 var byggt 1953. Í matsgerð matsmannanna dr. Ragnars Ingimarssonar byggingarverkfræðings og Magnúsar Guðjónssonar húsasmíðameistara, dags. 6. okt. 1990, segir m.a.:

„Á síðustu tveim mánuðum hafa matsmenn ítrekað (sic) skoðað húsið og umrædda íbúð sérstaklega. Gerðar voru athuganir á frágangi útveggja m.a. með því að gera göt í innra byrði gaflveggja. Þegar lýst var í gegnum umrædd göt á austurveggnum virtist af borðföllum að efsti hluti útveggssins (spíssar) hefði verið steypur í mótum. Af myndum 3 og 6 virðist hins vegar mega draga þá ályktun að neðri hluti þessa veggis sé hlaðinn. Frágangur gaflveggssins að innan er með tvennum hætti. Í syðri helmingi er 5–6 cm loftbil næst útveggnum, en innra byrðið er hlaðið og múrhúðað 7–8 cm þykkt, í nyrðri helmingi virðist timburgrind hafa verið fest á útvegginn, einangrað með 5–6 cm steinull og því næst múrhúðað á hænsnanet. Athugun á vesturveggnum benti til að hann hefði verið einangraður með 5 cm frauðplasti og því næst múrhúðaður.

Íbúðarrými er þiljað af með u.þ.b. 90 cm háum veggjum (milli gólfs og þaks), sem ná eftir húsinu endilöngu. Rýminu, sem myndast milli þessara veggja og portveggja (steinsteyptir útveggir), var skipt að endilöngu með fjöllum, a.m.k. þar sem að varð komist að skoða. Næst útveggjunum hafði verið fyllt með steinull en nær íbúðarrýminu var lögnum komið fyrir. Ekki varð séð að nein loftræsting væri frá þakskeggi upp eftir þakinu. Reyndar má einnig sjá á mynd 10, sem tekin er upp undir þakskegg á norðurhlíð, að vel hefur verið þétt við þakklæðninguna. Hins vegar er hugsanlegt að loftræsting sé inn um þakskegg kvista, en matsmenn komust ekki til að sjá hvort svo væri.

Kvistveggir (gluggaveggir) reyndust aðeins einangraðir með sementspokum (6 cm) og plötuklæddir að innan.

Skoðun á loftrými (skambitalofti) leiddi í ljós, að yfir lofti íbúðarinnar er mjög lítil einangrun – aðeins óverulegt magn steinullar á hluta þess. Þakklæðning bar með sér að nokkuð hafði lekið niður í hana og var hún sums staðar rök.

Eins og fram er komið, upplýstu matsbeiðendur að ekki lækir lengur með austurglugga. Ekki gátu matsmenn staðfest leka með gleri. Gluggar í húsinu eru sjáanlega lúnir, en ekki varð séð að ísetningu glers væri neitt sérstaklega áfátt.

Við skoðun á vettvangi hafa matsmenn ekki komið auga á silfurskottur. Þessi kvikindi eru ljósfælin, halda sig í raka og verður helst vart þegar ljós eru skyndilega kveikt. Þegar húsið hefur verið þétt og einangrað má ætla að þessi ófögnuður hverfi.

Skoðun á lóð gaf ekki tilefni til að ætla að jarðskrið væri sérstakt á lóðinni. Nokkur hæðarmunur er á umræddri lóð og hinni næstu fyrir norðan. Við svona aðstæður er óhjákvæmilegt að móta lóðina við mörkin með tilliti til þessa. Segja má að lóðin Laufás 4 sé að verulegu leyti ófrágengin og í órækt.

Niðurstöður matsmanna.

Eftirfarandi töluliðir vísa til tölumerkra liða í matsbeiðninni:

1. Eins og fyrr er nefnt og sjá má af myndum 1–8 er ástand útveggja nokkuð mismunandi. Nokkuð hefur verið gert við af sprungum á viðbyggingu við vesturgafli aðalbyggingarinnar. Langhliðar hússins eru í sæmilegu ástandi. Á vesturgafli er hluti veggjarins með töluverðum útfellingum og þarfnast viðgerðar. Austurgafli er illa farinn, mikið er um sprungur í honum og víða úr honum kvarnað. Gera þarf við þennan gafli í heilu lagi. Matsmenn telja eðlilegt að viðgerðir fari fram með þeim hætti, að málning verði fjarlægð af húsinu, lokið verði sprunguviðgerðum og þeir fletir, sem verst eru farnir, endurnýjaðir. Að lokum yrði húsið málað. Kostnað við framkvæmdir metum við á kr. 322.000,00 – þrjú hundruð tuttugu og tvö þúsund krónur. Hlutdeild matsbeiðanda í þessum kostnaði yrði samkvæmt reglum um sameiginlegt viðhald utanhúss í beinu hlutfalli við eignarhluta hans í húseigninni.
2. Matsmenn telja, að einangrun gaflveggja hafi á þeim tíma, sem húsið var byggt, náð að fullnægja kröfum sem gerðar voru til einangrunar. Öðru máli gegnir um einangrun kvistveggja og lofts. Einangrun og frágangur þessara flata er með öllu óviðunandi og hefði verið talinn það þegar húsið var byggt. Til að endurbæta einangrun kvistveggja og þaks og koma á viðhlítandi loftun í þakinu er óhjákvæmilegt að fjarlægja nær alla klæðningu úr loftum og af langveggjum, taka niður eldhússinnréttingu og hluta af innréttingum á baði. Opna þarf útloftunarleidið í þakinu, en því næst koma fyrir vindtappa, einangrun, raka-

varnarlagi og að lokum nýrri loft- og veggklæðningu. Setja þarf upp á nýtt eldhúss- og baðinnréttingar, og að lokum verður að endurmála alla íbúðina. Kostnað við ofangreindar aðgerðir metum við á kr. 965.000,00, – níu hundruð sextíu og fimm þúsund krónur.

3. Eins og fram er komið gátu matsbeiðendur ekki bent matsmönnum á nefndar silfurskottur og þrátt fyrir leit sáu matsmenn þær ekki.
4. Ekki gátu matsmenn staðreynt leka í gluggum. Gluggar eru hins vegar fremur lélegir og farnir töluvert að láta á sjá. Matsmenn telja ekki til efni til að taka gluggafrágang til sérstaks mats.
5. Matsmenn telja ekki að jarðvegur á lóðinni sé á svo mikilli hreyfingu að þar megi ekki stunda venjulega garðrækt.“

Stefndu kveða málavexti þá í gagnsök, að gagnstefnendur hafi komið tvisvar til að skoða hið selda húsnæði. Þau hafi skoðað það bæði að utan og innan. Sprunguviðgerðir hafi aðeins verið á viðbyggingu, þ.e. á anddyri, þvottahúsi og bílskúr. Við skoðun hafi Bjarka verið bent á sprungur á austurgafli hússins, þær sprungur hafi raunar verið augskýrnar, jafnvel úr nokkurri fjarlægð frá húsinu. Stefndu hafi búið í húsinu í u.þ.b. eitt ár og þau hafi ekki orðið vör við nein skorkvikindi í húsinu meðan þau bjuggu þar. Að því er hita í íbúðinni varðar, telji þau, að hiti hafi verið góður í herbergjum, en hefði mátt vera meiri í stofu. Það hafi verið nefnt við stefnendur að sennilega þyrfti stærri ofna í stofu.

Á fundi aðila 4. desember 1989 hafi fyrst komið fram kvartanir gagnstefnenda. Stefndi Davíð hafi boðist til þess að koma til móts við kvartanir þeirra með því að leggja til vinnu við að klæða austurgaflinn og taka einhvern þátt í efniskostnaði við það. Boð Davíðs um þátttöku í lagfæringum á austurgafli hafi vitaskuld verið byggt á því að gagnstefnendur efndu kaupsamninginn að sínu leyti varðandi afborgun að upphæð kr. 1.100.000,00.

Á dskj. nr. 11 komi fram, að stefndu höfðu fengið afslátt af kaupverði íbúðarinnar vegna galla á henni þegar þau keyptu á sínum tíma. Þessi afsláttur hafi verið veittur vegna galla þeirra sem sérstaklega eru taldir upp í kaupsamningi aðila þessa máls, þ.e. vegna leka á bílskúrþaki, þvottahússþaki og með eldhússglugga.

Stefnendur, Davíð og Bára, skýrðu svo frá fyrir dómi, að þau hefðu flutt inn í íbúðina í maí 1988 og flutt út úr henni í apríl 1989. Þau hafi leigt íbúðina um tveggja mánaða skeið, frá því um miðjan september og fram í nóvember 1988. Stefndu hafi skoðað íbúðina tvisvar, í fyrra skiptið u.þ.b. þrem vikum áður en þau keyptu og í seinna skiptið rétt fyrir kaupdag. Þau hafi verið upplýst um að á stundum gæti verið kalt í stofunni og stefnendur sagt þeim að líkast til væri það út af því hvað ofnarnir væru litlir. Stefndandi Dav-

íð hafi farið út með stefnda Bjarka og skoðað bílskúr og síðan gengið hringinn í kringum húsið. Ekki hafi verið rætt sérstaklega um austurgaflinn í það skiptið, en sprungur verið augljósar. Davíð hafi ekki sagt Bjarka frá því að klæða þyrfti gaflinn, þótt hann hafi vitað, að svo væri. Stefndu hafi fyrst kvartað á fundinum 4. desember, sem hafi verið haldinn að þeirra ósk. Þau hafi kvartað vegna þess að silfurskottur væru í íbúðinni og svo kalt að ekki væri þar búandi. Stefnandi hafi lofað að taka þátt í viðgerðarkostnaði á austurgaflinum og láta eitra fyrir silfurskottum ef kaupendur lofuðu í staðinn að greiða afborgunina daginn eftir, kr. 1.100.000,00. Á fundinum hafi riftun ekki borið á góma. Stefnendur kveðast hafa endurbætt íbúðina eftir að þau keyptu hana, þau hafi skipt um jarðveg fyrir framan húsið, sett nýjar hurðir í að innan, sett teppi á stiga og gang og dúk á barnaherbergi og síðan málað íbúðina að innan. Jafnframt hafi verið gert við sprungur að vestanverðu við inngang, en ekki hafi verið ráðist í sprunguviðgerðir á austurgafl, þar sem augljóst hafi verið að önnur viðgerð myndi ekki duga en klæðning.

Stefndu, Bjarki Þór og Erla Kristín, kváðust hafa skoðað íbúðina fyrst 8. eða 9. febrúar 1989, en staðið stutt við. Það hafi verið að kvöldi til í svartasta skammdegi og veður verið vont. Í seinna skiptið, eru þau skoðuðu, hafi þau skoðað íbúðina betur að innan, en í hvorugt skiptið hafi þau farið út til að skoða. Stefnendur hafi skýrt þeim frá við skoðun, að eldhússgluggi lækki, auk þess sem þvottahússpak og bílskúrspak lækju. Þá hafi þau verið upplýst um að engar þakrennur væru á húsinu. Að öðru leyti hafi þeim ekki verið skýrt frá frekari ágöllum á íbúðinni. Þau hafi ekki verið upplýst um að íbúðin væri stundum köld og í endaðan nóvember hafi þau þurft að flytja út úr íbúðinni vegna kulda. Íbúðin hafi öll litið vel út að innan, enda nýbúið að endurnýja hana. Í ágúst hafi stefnandi upplýst þau um að sprungur væru í austurgaflinum og ekki þýddi að mála hann, heldur þyrfti að heilklæða vegginn. Þau hafi ekki veitt því fyrr athygli hvað austurgaflinn var illa farinn. Í framhaldi af því hafi þau haft samband við Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins, sem hefði ráðlagt að klæða vegginn eða endurnýja hann. Þegar þau skoðuðu húsið hafi þau séð sprunguviðgerðir við anddyri og á vesturgafl hússins. Davíð hafi sagt þeim við það tækifæri, að búið væri að gera við allt húsið og nú væri bara eftir að mála það að utan. Á fundinum 4. desember á fasteignastofnunni hafi stefnendur viðurkennt að hafa gleymt að láta þau vita af kulda í íbúðinni. Gólfkuldi hafi verið í íbúðinni, en það hafi fyrst verið í nóvember sem hafi orðið verulega kalt og svo kalt að þau hafi þurft að flytja út nótt og nótt. Sérhiti sé í íbúðinni og þegar kaldast var hafi ofnarnir verið funheitir, en samt ekki nægilegur hiti. Stefnendur kveðast hafa flutt endanlega út úr íbúðinni í janúar 1989.

Matsmaðurinn Magnús Guðjónsson kom fyrir dóm og skýrði svo frá, að hann teldi, að engin byggingarreglugerð hefði verið í gildi í Garðahreppi á þeim tíma sem húsið var byggt. Úrbætur þær, sem matsmenn leggi til, séu miðaðar við þær kröfur sem gerðar séu í dag, en ekki sé miðað við byggingarsamþykktir í Reykjavík eða Hafnarfirði á þeim tíma, þegar húsið var byggt. Úrbæturnar miðist þó ekki við ýrustu kröfur, sem gerðar séu nú. Taldi Magnús bersýnilegt, að húsið Laufás 4 hefði verið byggt af vanefnum og kunnáttuleysi á sínum tíma. Það sé augljóst, þegar húsið sé skoðað að utan, t.d. hvernig gengið sé frá þaki og stiga upp í íbúðina á efri hæð, sem sé snarbratt einstigi, sem bendi til þess að húsið hafi tæplega verið teiknað áður en það var byggt. Honum virtist sem fagmenn hefðu ekki staðið að byggingu hússins.

Aðspurður um, hvort ekki hefði verið unnt að stórbæta einangrun íbúðarinnar með því að koma fyrir einangrun á skammtalofti, kvað hann það nær útilokað, þar sem loftið væri það lágt og þröngt að ekki væri hægt að vinna þar. Væri eina ráðið að rjúfa þakið að utanverðu. Ef til vill hefði dugað að sprauta steinnur inn í þekjuna, en það hefði ekki verið vönduð lausn.

Matsmaðurinn dr. Ragnar Ingimarsson skýrði svo frá hér fyrir dómi, að einangrun hefði gersamlega vantað á skammtaloftið. Einangrun í kringum kvistina hefði einnig verið ófullnægjandi, en þar hefði verið stungið sementspokum inn á milli. Enda þótt engin byggingarreglugerð hafi verið í gildi á þessum tíma fyrir Garðahrepp hafi þessi frágangur verið óviðunandi. Báðir matsmennirnir hafi þekkingu á byggingaframkvæmdum og einangrun húsa á þessum tíma, og taldi hann að einangrun af þessu tagi hefði talist ófullnægjandi árið 1953. Á þeim tíma hefðu menn verið orðnir það meðvitadír um einangrun og kröfur í því sambandi, að undantekning hefði verið, að gengið væri svo illa frá einangrun sem hér hefði verið gert. Þetta sé eina húsið, sem hann þekki til frá þessum tíma sem sé með algjörlega óeinangrað loft. Algengt hafi verið að nota spæni og með því megi ná alveg sæmlegru einangrun.

Aðspurður um hvort ekki hefði mátt gera einhverjar ódýrari ráðstafanir til þess að bæta einangrun íbúðarinnar, svaraði Ragnar því til, að vissulega hefði svo mátt gera, en niðurstaða þeirra hefði verið, að til þess að einangra af einhverju viti þyrftu úrbætur að vera eins og lagt sé til í matsgerð. Matið sé miðað við hvernig menn myndu ganga frá einangrun í dag, en þó séu ekki gerðar ýrustu kröfur. Úrbæturnar, sem matsmenn leggi til, séu nokkuð róttæk aðgerð, en myndu endast í langan tíma. Aðspurður um, hvort ekki hefði verið unnt að stórbæta einangrun íbúðarinnar með því að einangra uppi á skammtaloftinu, svaraði Ragnar því til, að sú spurning hefði

vissulega vaknað hjá matsmönnum, en því miður væri loftið svo lítið, að gjörsamlega ómögulegt væri að vinna á því. Þeir hefðu hugleitt, hvort ekki væri unnt að rjúfa þakið að utanverðu og vinna þannig að því að einangra loftið, en horfið frá þeirri hugmynd.

Austurgaflinn hafi verið mjög illa farinn, sprungur augljósar og byrjað að molna úr sumum þeirra. Húsið beri auk þess með sér að það sé ekki vand- að, t.d. frágangur á þaki. Járn á þaki sé í bútum og pörtum og því augljóst að það hefur verið gert af vanefnum.

Hlöðver Kjartansson hdl. var í forsvari fyrir fasteignastofuna Hraunham- ar hf. á þessum tíma. Hann kvað stefndu hafa haft samband við sig út af ástandi hússins og hann hafi komið á fund með aðilum 4. desember 1989. Hann kvaðst muna það, að á þessum fundi hefði því verið beint til stefn- anda Báru að kalt væri í íbúðinni og hún hefði ekki upplýst stefndu um það, er íbúðin var seld. Á fundinum hefði Bára kannast við, að kalt hefði verið í íbúðinni og jafnframt að það hefði ekki verið tekið fram við sölu. Hann minnti jafnframt að það hefði komið fram á fundinum að stefnendur hefðu upplýst stefndu um sprungur á austurgaflinum og minnti að það hefði einnig komi fram að austurgaflinn hefði ekki verið skoðaður.

Pá kom fyrir dóm Jón Sigurjónsson verkfræðingur og staðfesti skýrslu sína á dskj. nr. 19 varðandi einangrun húsa sem byggð voru um 1950.

III.

Málsástæður og lagarök aðalstefnenda eru þau, að stefndu beri að efna skuldbindingu sína um greiðslu á kaupverði hinnar seldu íbúðar.

Málsástæður aðalstefndu í aðalsök eru þær, að húseignin Laufás 4 í Garðakaupstað hafi reynst með stórfelldum leyndum göllum, sem hafi leitt til þess að stefndu hafi rift samningi aðila einhliða. Sýknukrafa byggist á því, að verið sé að innheimta kröfu eftir samningi sem ekki sé lengur í gildi, þar sem honum hafi verið rift.

Riftun þessi byggist á þeim meginreglum, sem gildi í fasteignakaupum, og styðjist við meginreglur kaupalaga.

Málsástæður og lagarök gagnstefnenda í gagnsök eru þau, að íbúðin að Laufási 4 í Garðakaupstað hafi verið með svo stórfelldum leyndum göllum við kaupin að riftun sé heimil. Þegar gagnstefnendur keyptu íbúðina hafi þau skoðað hana að innan lauslega, en engin skoðun hafi verið framkvæmd að utan, þar sem illviðri var, þegar skoðun fór fram, og snjóar miklir. Þar að auki hafi þau skoðað íbúðina að kvöldi dags í svartasta skammdegi 8. eða 9. febrúar 1989. Þau hafi því stuðst fyrst og fremst við lýsingu gagn- stefndu á húsnæðinu, en samkvæmt henni hafi nýlega verið búið að taka

íbúðina í gegn að innan, eins og hún reyndar hafi borið með sér. Þeim hafi jafnframt verið sagt að búið væri að framkvæma sprunguviðgerðir að utan. Þá hafi einnig komið fram hjá gagnstefndu, að íbúðin væri ekki gallalaus því að eldhússgluggi lækki, auk þess sem þvottahússpak og bílskúrspak lækju. Þau hafi einnig verið upplýst um það að þakrennur vantaði á húsið. Þessi lýsing hafi vel getað átt við ástand eignarinnar miðað við þá skoðun sem gagnstefnendur framkvæmdu, en við innganginn í íbúðina hafi greinilega mátt sjá, að gert hafði verið við sprungur þar. Jafnframt hafi þessi lýsing á íbúðinni virst sannfærandi og heiðarleg, þar sem gallar voru tilgreindir, jafnvel þótt þeir teldust ekki stórvægilegir.

Ekki hafi komið fram hjá gagnstefndu, hvorki er þau sýndu íbúðina né heldur við kaupsamningsgerð, neitt annað sem gefið hafi gagnstefnendum til kynna, að íbúðin væri ekki í góðu ástandi að öðru leyti og sú lýsing, sem áður er getið um, ætti við. Á fundi aðila í fasteignasölunni Hraunhamri hf. þann 4. desember 1989 hafi komið í ljós að gagnstefndu var kunnugt um þá galla á hinni seldu eign sem hér sé fjallað um. Gagnstefndu hafi ekki vakið athygli gagnstefnenda á þessum alvarlegu göllum, en hins vegar nefnt til aðra galla sem miklu minna máli hefðu skipt. Hefðu gagnstefnendur vitað um raunverulegt ástand eignarinnar, hefðu þau aldrei keypt hana, þar sem eignin var ekki nothæf til síns brúks sem þau ætluðu henni, enda óíbúðarhæf. Við mat á því, um hversu verulega galla hér sé að ræða verði að leggja það til grundvallar að kostnaður við einangrun kvistveggja og lofts lendi eingöngu á eigendum risíbúðar. Byggist það á því, að engin skylda hvíli á meðeigendum í húseign að taka þátt í að bæta úr upprunalegum göllum á húsi. Í lögum um fjölbýlishús sé lögð sú skylda á sameigendur í sambýlishúsum að þeir taki þátt í viðhaldi og viðgerðum á þeim hlutum húseigna sem séu sameiginlegir. Sú regla eigi hins vegar ekki við í þessu tilviki þar sem hvorki sé um viðhald né viðgerð að ræða, heldur sé verið að gera eignina betri en hún hefur áður verið. Til þess að kostnaður við slíka framkvæmd verði sameiginlegur verði að koma til samþykki allra sameigenda. Verður að telja það í hæsta máta óeðlilegt að sameigandi í húsi þurfi að bera að stærstum hluta kostnaðinn á því að bæta úr galla sem eignin hafi verið með frá fyrstu tíð. Eigandi hins hluta hússins að Laufási 4 í Garða-kaupstað hafi lýst því yfir við gagnstefnendur, að hann sé ekki reiðubúinn til að taka þátt í kostnaði við einangrun risíbúðarinnar og verði því að miða við, að sá kostnaður leggist allur á eigendur risíbúðarinnar.

Krafa gagnstefnenda um riftun byggist á meginreglu 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922 og 30. gr. samningalaga nr. 7/1936 svo og 36. gr. sömu laga, sbr. lög nr. 11/1986, reglum um brostnar forsendur og dómum um riftun kaupa vegna stórfelldra leyndra galla.

Varakröfu sína um skaðabætur eða afslátt af kaupverði byggja gagnstefnendur í fyrsta lagi á því, að ljóst sé af matsgerð að nauðsyn sé á viðgerðum þeim sem þar sé lagt til að í verði ráðist. Augljóst sé að hefðu réttar upplýsingar um ástand íbúðarinnar legið fyrir er kaupin fóru fram, hefði íbúðin aldrei selst á því verði sem gagnstefnendur keyptu hana á, enda hefðu þau aldrei keypt hana. Telja gagnstefnendur gagnstefndu bera ábyrgð á því tjóni sem þau verða fyrir vegna þessara leyndu galla.

Máli sínu til stuðnings vísa gagnstefnendur til meginreglna kaupalaga nr. 39/1922, 42. gr., svo og dómvenju um bætur eða afslátt vegna leyndra galla. Krafan um vexti styðjist við lög nr. 25/1987, krafan um málskostnað við XII. kafla laga nr. 85/1936, sbr. lög nr. 54/1988 og krafan um virðisaukaskatt við lög nr. 50/1988.

Gagnstefnendur sundurliða aðalkröfu sína þannig, að annars vegar sé um að ræða endurgreiðslu á þeim fjárhæðum, er gagnstefnendur hafi greitt gagnstefndu skv. samningi, kr. 2.000.000,00, og hins vegar endurgreiðslu á afborgunum af lánum, sem á íbúðinni hvíli, kr. 58.363,00.

Varakrafan byggist á niðurstöðu matsgerðar, þannig að gert sé ráð fyrir að í hlut risíbúðar komi 33% af kostnaði skv. 1. lið, sem sé eignarhlutdeild risíbúðar í húseigninni, en allur kostnaður skv. 2. lið lendi á risíbúð, samtals kr. 1.071.260,00.

Gagnstefndu byggja sýknukröfu sína á eftirtöldum rökum:

Í matsgerðinni sé talið að húsið þarfnist tvenns konar viðgerðar, í fyrsta lagi þurfi að gera við útveggi þess og í öðru lagi að endurbæta einangrun kvistveggja og þaks. Að því er snerti viðgerð á útveggjum, mótmæli gagnstefndu harðlega að um galla sé að ræða í skiptum aðilanna. Ástand útveggja hússins hafi ekki leynt sér við kaupin. Jafnvel þó að gagnstefnendur mótmæli því að þeim hafi sérstaklega verið bent á ástand austurgafflsins við skoðun, skipti það engu máli því að ástand útveggjanna hafi verið augsýnilegt. Engan sérstakan aðgang að íbúðinni hafi þurft til þess að sjá þetta, og raunar hafi gagnstefnendur getað margskoðað húsið í dagsbirtu án þess að um formlega skoðun með atbeina stefndu hafi verið að ræða. Komi ekki til greina að málatalilbúnaður þeirra fái staðist að þessu leyti, það fæli þá í sér að kaupendum gamalla fasteigna væri rétt að kasta höndum svo til skoðunar, að augsýnilegt ástand þeirra fari fram hjá þeim (skoðað í myrkri, með lokuð augun o.s.frv.). Það sé allt í lagi, því að svo megi bara leita til dómstóla á eftir og kippa öllu í liðinn. Á það sé sérstaklega líka að benda, að verðlagning fasteigna af hálfu seljenda fari auðvitað fram með hliðsjón af ástandi þeirra, þ.e. aldri, útliti, byggingarlagi o.s.frv. Ef aðferð gagnstefnenda þætti réttmæt væri opnuð leið fyrir kaupendum að kaupa fyrst á lágu

verði, vegna þess að almennt ástand væri ekki eins og best yrði á kosið, og heimta svo bætur á eftir (eða rifta) vegna þess sama.

Um útveggina að öðru leyti bendi gagnstefndu á, að gagnstefnendum hljóti, hvað sem öðru líður, að hafa verið orðið ljóst útlit þeirra í maí 1989 eftir að þau fluttu inn í húsið. Þau hafi hins vegar ekki nefnt þetta atriði við gagnstefndu fyrr en í desember 1989 er komið var að greiðslu afborgunar 5. desember. Brýnt hefði verið að þau hefðu nefnt þetta strax ef þau hefðu ætlað að byggja kröfu á þessu. Gagnstefndu byggji einnig á því, hvað sem öðru líði, að gagnstefnendur hafi glatað ætluðum rétti sínum vegna þessa atriðis, þ. e. aðgerðaleysis.

Varðandi ástand á einangrun kvistveggja og þaks bendi gagnstefndu á, að húsið hafi verið byggt á árinu 1953. Þá hafi engin byggingarsamþykkt verið í gildi fyrir Garðahrepp. Fyrsta byggingarsamþykkt í hreppnum hafi verið nr. 11/1961. Einangrun kvistveggja og þaks hafi ekki verið öðruvísi en tíðkaðist á byggingartíma hússins. Því eigi gagnstefnendur enga kröfu til þess að ástand eignarinnar sé að þessu leyti betra en þá tíðkaðist. Þeir, sem kaupi gamlar fasteignir, hljóti ávallt að þurfa að ganga út frá því, að byggingarlag þeirra sé í einstökum atriðum í samræmi við byggingartíma hússins. Aðeins ef sannað væri að upplýsingar hefðu verið veittar um síðari endurbætur, ættu kaupendur að geta byggt rétt á atriðum af þessu tagi. Sú grein lögfræðinnar, sem fjalli um kaup og sölu fasteigna og réttarúrræði vegna galla, feli ekki í sér að það sé einhver sérstök áhætta fólgin í að selja gamlar fasteignir. Og síst af öllu feli hún í sér að seljendur teljist taka ábyrgð á því að seldar fasteignir séu í betra ástandi hvað einstök byggingarfræðileg atriði snertir en byggingartími fasteignarinnar gefi tilefni til að ætla.

Fram hafi komið í málinu af hálfu gagnstefnenda að þau hafi orðið að flytja úr íbúðinni í nóvember 1989 vegna kulda í henni. Í þessu sambandi sé nauðsynlegt að benda á, að í u.þ.b. 35 næstu ár þar á undan hafi verið búið í þessari íbúð allt árið um kring. Á því árabili hafi íbúðin gengið kaupum og sölum án þess að menn hafi talið sig vera að kaupa annað og meira en þessa íbúð, byggða á þennan hátt sem raun beri vitni og tíðkast hafi á byggingartíma hússins. Bendi allt til þess, að vandamálin sem upp hafa komið séu vandamál, sem varði gagnstefnendur sjálf, en ekki íbúðina, sem þau keyptu.

Fullyrðing matsmanna um, að einangrun og frágangur kvistveggja og lofts séu með öllu óviðunandi og hefðu verið talin það, þegar húsið var byggt, sé órökstudd og virðist ekki byggjast á viðhlítandi athugun af þeirra hálfu. Sé það raunar svo, að úrbæturnar, sem þau telji, að gera þurfi, séu

miðaðar við nútímakröfur um þessi efni og komi því lögskiptum aðila máls þessa í raun ekkert við.

Gagnstefndu hafi óskað eftir áliti Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins á einangrun húsa sem byggð voru um 1950. Jón Sigurjónsson verkfræðingur hafi fyrir hönd stofnunarinnar svarað gagnstefndu með bréfi, dags. 19. nóvember 1990. Í því segi m.a.: „Frá skipulagi ríkisins fékkst staðfest ljósrit úr byggingarsamþykkt sem tók gildi í Garðahreppi 1960.

Þar segir í 23. gr. orðrétt:

„1. Alla útveggi íbúðarherbergja skal einangra gegn hitatapi, þannig að tapið verði ekki meira en 1 hitaeining á klukkustund um 1 fermetra stóran veggflöt fyrir hvert hitastig, er mismunar úti og inni. Sama gildir um kjallaragólf í íbúðarherbergjum og loft- og gólfplötur, sem útiloft leikur um.“

Þetta jafngildir því að einangra þakið með um 1,5 cm af steinull.

Að mati undirritaðs, sem byggt er á fjölmörgum húsaskoðunum Rannsóknastofu byggingariðnaðarins (sjá töflu 1), var lofteinangrun 1950–1959 yfirleitt mjög léleg. Oft var engin einangrun notuð en stundum voru notaðir gamlir sementspokar og þess háttar.

Tafla 1. Niðurstöður húsaskoðunar Rb á þakeinangrun.

<i>Staður</i>	<i>Byggingarár</i>	<i>Fjöldi skoðaðra húsa</i>	<i>K-gildi, meðaltal Kcal/hm²°C</i>
Hvolsvöllur	1950–1959	10	0.99
Bolungarvík	1950–1959	16	0.90
Neskaupstaður	1950–1959	16	0.68
Raufarhöfn	1950–1959	16	0.95

Við mat niðurstaðna í töflu 1 verður að taka með í matið að þegar skoðun fór fram um 1989 hafi þegar verið endurbætt þakeinangrun í einu húsi á Hvolsvelli, tveimur í Bolungarvík, fjórum í Neskaupstað og einu á Raufarhöfn sem bæta því meðaltalið (lækka k-gildið).

Pótt umrædd hús, sem undirritaður hefur yfirlit yfir, séu utan höfuðborgarsvæðisins, gefa þau þó ákveðna vísbendingu um ástand þakeinangrunar þessa tímabils.

Undirritaður telur að einangrun húsa á höfuðborgarsvæðinu hafi á umræddu tímabili síst verið betri en úti á landi og algengt sé að þök frá þessu tímabili séu óeinangruð (k-gildi > 1,0 kcal/hm²°C).“

Gagnstefndu leggi áherslu á að þau hafi verið að selja íbúð í gömlu húsi, sem ekki hafi verið í lakara ástandi en við mátti búast og sýnilegt var. Verðlagning íbúðarinnar hafi vitaskuld verið miðuð við aldur hennar og almennt

ástand. Fram komi í fram lögðum gögnum, að gagnstefndu hafi keypt íbúðina í mars 1988 á kr. 3.600.000,00. Sé það verð framreiknað með lánskjaravísitölu fram til febrúar 1989, er gagnstefnendur keyptu íbúðina, nemi verð hennar kr. 4.238.404,00. Söluverð til gagnstefnenda hafi hins vegar verið kr. 4.200.000,00, en samt hafi gagnstefndu gert umtalsverðar endurbætur á eigninni, m.a. skipt um innihurðir, lagt ný teppi á gang og stiga, skipt um jarðveg framan við húsið og sett mól í stað moldar. Nú standi þau frammi fyrir því, eftir að hafa selt íbúðina á lægra verði en þau keyptu hana á, og endurbætt hana þó nokkuð, að þurfa að standa straum af yfir einni milljón króna vegna galla á henni, þ.e.a.s. ef kröfur gagnstefnenda fái staðist. Þessi aðstaða sýni vel eðli máls þessa. Verð íbúðarinnar hafi við hvoruga söluna verið herra en útlit hússins, byggingartími og byggingarlag hafi gefið til kynna. Sé því mótmælt, að íbúðin hafi verið með nokkrum göllum í skilningi kaupréttarins.

Sýknukrafa sé aðallega byggð á þeim ástæðum sem hér að framan greinir. Til vara sé sýknukrafa á því byggð, að jafnvel þó að dómurinn féllist á, að hin selda fasteign hefði verið gölluð, hefðu þeir ekki verið þess háttar, að þeir heimilaði riftun kaupanna. Það sé aðeins um minni háttar galla að ræða sem ekki gefi riftunarheimild. Sýknukrafa gagnstefndu af riftunarkröfunni sé loks á því byggð, að með framkomu sinni, eftir að þau atriði lágu fyrir sem nú séu talin réttlæta riftun, hafi gagnstefnendur glatað riftunarrétti, hafi einhvern tíma verið um hann að ræða. Gagnstefnendur segi sjálf, að þau hafi flutt út úr íbúðinni í nóvember 1989 vegna kulda í henni. Á sama tíma segist þau hafa orðið vör við meinta galla í útveggjum. Þetta séu þau atriði sem gagnstefnendur telji réttlæta riftun. Á fundi aðila 4. desember 1989 hafi hins vegar ekkert verið minnst á riftunarkröfu. Í bréfinu 10. janúar 1990 sé sagt, að gagnstefnendur telji sér heimilt að rifta einhliða, hins vegar hafi þau afráðið, að minnsta kosti að svo stöddu, að fara ekki þá leið heldur leita eftir samkomulagi við gagnstefndu um að kaupunum yrði rift. Síðan segir í bréfinu: „... Séu seljendur ekki tilleiðanlegir til þess, óska þau eftir því að seljendur greiði þeim bætur sem nemi ekki lægri fjárhæð en hlut eignarhlutans í áætluðum viðgerðarkostnaði.“ Vakin sé athygli á því, að þegar hér var komið sögu, höfðu gagnstefnendur einhliða tekið ákvörðun um að halda greiðslu sinni, kr. 1.100.000,00, frá 5. desember 1989. Ljóst sé að greiðslufall af hálfu gagnstefnenda hafi valdið gagnstefndu verulegu óhagræði, þar sem féð hafi verið ætlað til ráðstöfunar í öðrum fasteignakaupum þeirra, sem búið hafi verið að binda með samningi. Þeim hafi því borið skýlaus réttur til að fá þegar í stað afdráttarlausu yfirlýsingu frá kaupendum um afstöðu þeirra til lúkningar kaupanna. Sé á því byggt af

hálfu gagnstefndu, að gagnstefnendur hafi með aðgerðaleyzi sínu glatað ætluðum riftunarrétti.

Aðalkröfu gagnstefnenda um riftun fylgi krafa um endurgreiðslu þeirra fjárhæða sem þau hafi greitt vegna kaupanna ásamt „vöxtum jafnháum hæstu innlánsvöxtum hjá innlánsstofnunum eins og þeir eru á hverjum tíma“. Gagnstefndu kveða afstöðu sína til þessarar kröfugerðar eftirfarandi: Í fyrsta lagi sé því ekki mótmælt að endurgreiða beri það sem gagnstefnendur hafi greitt af kaupverðinu, ef riftunarkrafan verði tekin til greina. Þess sé hins vegar krafist, að frá endurkröfufjárhæðinni verði dregin hæfileg húsaleiga fyrir eignina, a.m.k. frá 20. maí 1989, er kaupendur fengu hana afhenta, og til 31. janúar 1990, sem sé dagsetning riftunarbréfs þeirra. Sé því gerð krafa um hæfilega húsaleigu fyrir ofangreint tímabil og að hún verði metin 35 þúsund á mánuði í 8 mánuði eða kr. 280.000,00. Gerð sé krafa um að sú fjárhæð verði dregin frá endurgreiðslukröfunni. Í öðru lagi sé kröfu gagnstefnenda um vexti af endurgreiðslufjárhæðinni mótmælt, bæði af formsástæðum og efnis. Það sé andstætt 88. gr., sbr. 5. tl. 199. gr. laga nr. 85/1936 að gera hér vaxtakröfu án þess að nefna vaxtahæð (vaxtafót). Hvergi sé í öðrum lögum að finna heimild fyrir þessum þætti á vaxtakröfu þessari. Sé í raun með öllu óljóst hverjir þeir vextir eru í prósentu talið, sem verið sé að krefjast, jafnvel á liðnum tíma. Þá sé vaxtakröfunni einnig mótmælt efnislega. Gagnstefnendur hafi ekki gert neina grein fyrir því, á hverju þau byggji þá afstöðu að gagnstefndu hafi ávaxtað fé fyrir þá. Því sé mótmælt að gagnstefnendur eigi hér nokkra vaxtakröfu. Verði ekki á það fallist, sé því mótmælt, að krefjast megi vaxta „jafnháum hæstu innlánsvöxtum hjá innlánsstofnunum“. Verði einhverjir vextir dæmdir á svona kröfu, geti þeir ekki orðið hærri en sparisjóðsvextir af almennum óbundnum innlánsreikningum í bönkum og þá þurfi raunar, sem og endranær, að tiltaka við hvaða banka sé miðað.

Kröfu sína um sýknu af varakröfu gagnstefnenda um skaðabætur eða afslátt byggji gagnstefndu aðallega á þeim ástæðum, sem hér að framan greinir.

Fjárhæðum skaðabótakrafna gagnstefnenda sé mótmælt sem of háum af eftirtöldum ástæðum:

Í bréfi lögmanns gagnstefnenda 10. janúar 1990 hafi verið gerð krafa um bætur, að fjárhæð kr. 394.606,00. Á þessum tíma hafi, að sögn gagnstefnenda, verið komnir fram þeir ætluðu gallar sem bóta sé krafist fyrir. Krafa þessi hafi verið miðuð við kostnaðaráætlun gagnstefnenda sjálfra um það hvað það myndi kosta að klæða húsið að utan með loftræstri klæðningu og einangra þakið. Krafa þeirra hafi numið kr. 338.506,00 (33% af kr.

1.025.777,00) vegna klæðningar á útveggjum og kr. 56.100,00 (33% af kr. 170.000,00) vegna einangrunar á þaki, eða samtals kr. 394.606,00. Því sé mótmælt að þau geti síðar komið fram með hærri kröfur af þessu tilefni.

Þá sé fjárhæðum matsgerðarinnar mótmælt sem of háum af eftirtöldum ástæðum:

Í fyrsta lagi sé gert ráð fyrir endurmúrun og málningu við mat á kostnaði við viðgerð útveggja. Virðist því að miðað sé við að veggjunum yrði komið í miklu betra ástand heldur en gagnstefnendur geta átt kröfu til. Þau haldi því varla fram, t.d. að húsið hafi átt að vera nýmálað að utan. Í öðru lagi sé matsgerðin haldlaus um kostnað við einangrun kvistveggja og lofts vegna þess að hún meti kostnað við að koma þessum húshlutum í betra ástand heldur en þekkist við byggingu húsa á byggingartíma þess húss. Þar að auki sé gert ráð fyrir endurnýjun á klæðningu o.fl., sem ekki verði séð að gagnstefnendur geti krafist þó að allar þessar forsendur um meinta galla væru réttar. Í þriðja lagi sé það að athuga, að ef ráðist yrði í þær endurbætur á húsinu sem matsgerðin ráðgeri sé það ljóst að þar sé í öllum atriðum um að ræða kostnað sem eigendur hússins alls verði að taka þátt í, enda sé þá verið að tala um endurbætur á útveggjum og þaki hússins. Af hálfu gagnstefnenda hafi þetta sjónarmið fyrirvaralaust verið viðurkennt í bréfi gagnstefnenda, dagsettu 5. janúar 1990, og séu þau við það bundin. Í stefnu og greinargerð í gagnsök sé reynt að hverfa frá þessari afstöðu að því er varðar kvistveggi og loft. Sé þar sagt að um sé að ræða „upprunalega galla“ á húsinu og ekki hvíli skylda á öðrum eigendum þess að taka þátt í að bæta úr þeim. Þetta sýni hvers eðlis kröfugerð gagnstefnenda sé. Hún gangi út á að endurbæta fasteignina og gera hana allt aðra en þá sem þau keyptu og fólk hafi búið í í 35 ár. Hvað sem þessu líði sé sjónarmiðum gagnstefnenda um að kostnaðurinn tilheyri aðeins hinni seldu eign mótmælt efnislega auk annars.

Loks sé kröfu um vexti af varakröfunni mótmælt. Sú kröfugerð sé andstað 88. gr., sbr. 5. tl. 193. gr. laga nr. 85/1936, auk þess sem engin leið sé að vita hver sé vaxtafótur kröfunnar fyrir liðinn tíma.

Fallist dómurinn á einhverjar kröfur gagnstefnenda skv. varakröfu þeirra, sé ekki gerð athugasemd um skuldajöfnun við kröfur aðalstefnenda í aðalsök. Sú skuldajöfnun geti í því tilviki ekki átt sér stað miðað við fyrri tímamörk en þingfestingu gagnsakar, en til vara dagsetningu matsgerðarinnar sem kröfur séu byggðar á. Með öðrum orðum sé þess krafist í þessu tilviki, að kröfur aðalstefnenda í aðalsök verði dæmdar með fullum dráttarvöxtum fram til þess dags, er skuldajöfnuður ætti sér stað, og mótkrafa gagnstefnenda yrði þá fyrst látin mæta áföllnum dráttarvöxtum aðalkröfunnar, áður en hún mætti höfuðstól hennar.

Sérstaklega er mótmælt tilvísunum gagnstefnenda til 30. gr. og 36. gr. samningslaga nr. 7/1936 til stuðnings riftunarkröfum. Þessi lagaákvæði geti enga þýðingu haft fyrir mál þetta. Varðandi kröfuna um virðisaukaskatt á málskostnað vísi gagnstefndu til laga nr. 50/1988 og 3. mgr. 175. gr. laga nr. 85/1936 um vexti af þeim kostnaði.

Loks taki gagnstefndu það fram, að þau hafi tilkynnt Valgerði Kristjánsdóttur um málsókn þessa. Hún hafi selt þeim íbúðina, og hafi þau skorað á hana með vísan til 52. gr. laga nr. 85/1936 að veita þeim þann styrk í málinu, sem henni sé kostur, auk þess sem áskilinn sé réttur á hendur henni, ef gagnstefndu verði í máli þessu dæmd til að svara til ábyrgðar vegna galla á hinni seldu fasteign.

IV.

Eins og fram er komið var austurgafll hússins Laufáss 4 með útbreiddu sprunguneti að utan, er stefndu festu kaup á eigninni. Í skýrslu Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, sem dagsett er 28. nóvember 1989, er það staðfest og því jafnframt lýst, að á öðrum útveggjum hússins séu einstakar sprungur út frá gluggum og á suðurhlíð megi sjá sprungunet og stakar sprungur. Viðgerðaeefni í sprungum, sem gert hafði verið við, var sums staðar farið að springa upp.

Ósannað þykir að stefndur hafi á nokkurn hátt dregið dul á ástand hússins að þessu leyti. Stefndu halda því fram, að þau hafi ekki skoðað húsið að utan að öðru leyti en því, sem við blasti á framhlið hússins, en þar mátti sjá að viðgerð á sprungum hafði farið fram.

Verður því að telja að stefndu hafi ekki skoðað húsið að utanverðu sem skyldi, þrátt fyrir það að sprunguviðgerðir, sem við blöstu, og ásigkomulag hússins að öðru leyti, hafi gefið þeim sérstakt tilefni til nánari skoðunar. Þegar þetta er virt, þykja þau ekki samkvæmt meginreglu 47. gr. kaupalaga nr. 39/1922 eiga rétt til bóta úr hendi stefnenda vegna greindra ágalla á útveggjum hússins.

Í öðru lagi byggja stefndu skaðabótakröfu sína á því, að einangrun kvistveggja og lofts sé ófullnægjandi. Engin byggingarsamþykkt var í gildi í Gardahreppi er húsið Laufás 4 var byggt.

Það er álit dómsins, að einangrun kvistveggja með sementspokum hafi verið fullnægjandi á þeim tíma er húsið var byggt.

Öðru máli gegnir um einangrun loftrýmis (skammbitalofts), sem er algjörlega óeinangrað. Verður talið að stefndu hafi ekki haft ástæðu til að ætla að það hafi verið óeinangrað. Könnun Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, sem að framan er rakin, um einangrun húsa sem byggð voru um 1950, þykir ekki breyta þessari niðurstöðu.

Þá ber einnig til þess að líta, að stefnendur vissu að kalt gat verið í íbúðinni, en upplýstu stefndu ekki um það, svo að sannað sé. Í stofu er opnanleg lúga upp á loftið og blasir þar einangrunarleysið við. Þykir því bera að dæma stefnendur bótaskyld vegna þessa galla á íbúðinni.

Það er álit dómsins að bæta megi einangrun íbúðarinnar verulega með því að koma fyrir 10 cm þykkri einangrun á skammtaloftinu. Á þann hátt myndi íbúðin fullnægja þeim einangrunarkröfum sem gerðar voru á þeim tíma er húsið var byggt. Koma má fyrir einangrun á skammtaloftinu með því að rjúfa svo loftið á gangi íbúðar, að unnt sé að athafna sig. Kostnaður við þessa framkvæmd yrði í dag kr. 120.000,00 og verða stefnendur dæmd til að greiða stefndu þá upphæð í gagnsök.

Aðilar deila um hvort skipta beri ofangreindum kostnaði milli eigenda Laufáss 4 þannig, að stefnendur verði einungis dæmd til að greiða 33%, þar sem um sameign sé að ræða. Eins og hér stendur á verður fallist á með stefndu, að stefnendur beri ein þann kostnað, enda þykir einangrun loftsins ekki vera sameign. Ekki verður heldur fallist á með stefnendum, að stefndu hafi verið bundin af kröfugerð sinni að þessu leyti í bréfi stefnenda, dags. 10. janúar 1990, og geti ekki síðar komið fram með hærri kröfur.

Í aðalsök verða kröfur stefnenda teknar til greina að öllu leyti.

Riftunarkrafa stefnenda í gagnsök verður skv. framansögðu ekki tekin til greina, enda teljist gallar ekki það verulegir að riftun sé heimil. Ákvæði 30. gr. og 36. gr. laga nr. 7/1936 þykja ekki eiga við í viðskiptum aðila.

Niðurstaða málsins í aðalsök verður því sú, að stefndu verða dæmd til að greiða stefnendum kr. 1.440.692,00 með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987 af kr. 1.100.000,00 frá 5. desember 1989 til 1. febrúar 1990, en af kr. 1.440.692,00 frá þeim degi til greiðsludags.

Í gagnsök verða gagnstefndu dæmd til að greiða gagnstefnendum kr. 120.000,00. Við munnlegan flutning málsins breyttu gagnstefnendur vaxta-kröfu sinni á þá lund, að í stað hæstu innlánsvaxta, eins og þeir eru ákveðnir á hverjum tíma, verði gagnstefndu dæmd til að greiða dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga. Af gagnstefndu hálfu var því mótmælt að hækkun á kröfu um vexti fái að komast að í málinu.

Dráttarvextir skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 eru ávallt hærri en hæstu innlánsvextir hjá innlánsstofnunum á hverjum tíma. Gegn mótmælum gagnstefndu er því ekki unnt að taka til greina hækkun kröfugerðar gagnstefnenda að þessu leyti. Verða því gagnstefndu dæmd til að greiða kr. 120.000,00 með vöxtum jafnháum meðaltali af hæstu innlánsvöxtum óbundinna óverðtryggðra reikninga hjá innlánsstofnunum, eins og þeir eru á hverjum tíma, frá deginum í dag að telja og til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum málsins verða aðalstefndu dæmd til að greiða aðalstefnendum málskostnað í aðalsök og gagnsök, sem ákveðst í einu lagi kr. 260.000,00, þ.m.t. virðisaukaskattur, auk dráttarvaxta skv. III. kafla laga nr. 25/1987 að liðnum 15 dögum eftir dómsuppsögu og til greiðsludags.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari, Guðmundur Halldórsson verkfræðingur og Leifur Blumenstein byggingarfræðingur kváðu upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Aðalstefndu, Bjarki Þór Guðmundsson og Erla Kristín Sigurðardóttir, greiði aðalstefnendum, Davíð Helgasyni og Báru Einarsdóttur, kr. 1.440.692,00 með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987 af kr. 1.100.000,00 frá 5. desember 1989 til 1. febrúar 1990, en af kr. 1.440.692,00 frá þeim degi til greiðsludags.

Í gagnsök greiði gagnstefndu, Davíð og Bára, gagnstefnendum, Bjarka Þór og Erlu Kristínu, kr. 120.000,00 með vöxtum jafnháum meðaltali af hæstu innlánsvöxtum óbundinna óverðtryggðra reikninga hjá innlánsstofnunum á hverjum tíma frá deginum í dag að telja og til greiðsludags.

Aðalstefndu greiði aðalstefnendum kr. 260.000,00 í málskostnað, þ.m.t. virðisaukaskattur, í aðalsök og gagnsök auk dráttarvaxta skv. III. kafla laga nr. 25/1987 að liðnum 15 dögum eftir dómsuppsögu og til greiðsludags.
