Þriðjudaginn 24. maí 1988.

Nr. 150/1987. **Kristján Benediktsson og Ólöf Ísfeld**
(Sigmundur Hannesson hdl.)
gegn
Höskuldi Sæmundssyni og Pálínu Kristínu Sæmundsdóttur og gagnsök
(Guðni Haraldsson hdl.)

Fasteignir. Makaskipti. Galli.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson, Benedikt Blöndal og Guðrún Erlendsdóttir, Hjörtur Torfason, settur hæstaréttardómari, og Arnljótur Björnsson prófessor.

Aðaláfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 11. maí 1987. Þau krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjenda og að gagnáfrýjendur verði dæmdir til þess að efna ákvæði makaskiptasamnings milli aðila frá 14. maí 1985, þannig að þeim verði gert að greiða aðaláfrýjendum vangreiddar eftirstöðvar samkvæmt makaskiptasamningnum, 250.000,00 krónur, með ársvöxtum svo sem hér segir: 33% af 100.000,00 krónum frá 25. mars 1986 til 1. apríl s.á., 27% frá þeim degi til 25. maí s.á., en af 150.000,00 krónum frá þeim degi til 1. ágúst s.á., af 220.000,00 krónum frá þeim degi til 1. mars 1987, 30% frá þeim degi til 1. júní s.á., 33,6% frá þeim degi til 1. júlí s.á., 36% frá þeim degi til 1. ágúst s.á., 40,8% af 280.000,00 krónum frá þeim degi til 1. september s.á., 42% frá þeim degi til 1. október s.á., 43,2% frá þeim degi til 1. nóvember s.á., 45,6% frá þeim degi til 1. desember s.á., 49,2% frá þeim degi til 1. janúar 1988, 51,6% frá þeim degi til 1. mars s.á., 45,6% frá þeim degi til 27. apríl s.á. og með hæstu lögleyfðu vanskilavöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands, eins og þeir verða á hverjum tíma, frá þeim degi til greiðsludags.

Til vara krefjast aðaláfrýjendur þess, að fjárkröfur gagnáfrýjenda verði verulega lækkaðar og að fjárkröfur aðaláfrýjenda á hendur gagnáfrýjendum í aðalkröfu komi til skuldajafnaðar og að auki 85.236,00 krónur með ársvöxtum svo sem hér segir: 36% frá

21. nóvember 1985 til 1. mars 1986, 20% frá þeim degi til 1. apríl s.á., 16% frá þeim degi til 14. maí s.á., 15,5% frá þeim degi til 1. október s.á., 15,75% frá þeim degi til 1. nóvember s.á., 16% frá þeim degi til 11. s.m., 16,25% frá þeim degi til 11. desember s.á., 17,75% frá þeim degi til 1. janúar 1987, 18,25% frá þeim degi til 1. febrúar s.á., 19,75% frá þeim degi til 11. s.m., 20% frá þeim degi til 21. s.m., 20,5% frá þeim degi til 11. mars s.á., 22% frá þeim degi til 1. apríl s.á., 23% frá þeim degi til 11. s.m., 24,5% frá þeim degi til 1. júlí s.á., 27% frá þeim degi til 21. október s.á., 31% frá þeim degi til 1. desember s.á., 34% frá þeim degi til 21. s.m., 35% frá þeim degi til 1. janúar 1988, 36,2% frá þeim degi til 1. febrúar s.á., 36,4% frá þeim degi til 1. mars s.á., 35,6% frá þeim degi til 1. apríl s.á., 34,6% frá þeim degi til 27. s.m., og með hæstu innlánsvöxtum, eins og þeir eru á hverjum tíma, frá þeim degi til greiðsludags.

Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjenda, bæði í héraði og fyrir Hæstarétti, þar með talinn matskostnaður vegna Safamýrar 44, 38.000,00 krónur, auk 12% söluskatts.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu málinu til Hæstaréttar með stefnu 14. maí 1987. Þeir krefjast aðallega staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti. Til vara krefjast þeir þess, að aðaláfrýjendur verði dæmdir til að greiða sér skaðabætur og/eða afslátt af kaupverði íbúðarinnar að Safamýri 45, Reykjavík, 602.762,00 krónur, með ársvöxtum svo sem hér segir: 36% frá 21. nóvember 1985 til 1. mars 1986, 20% frá þeim degi til 25. s.m., en 20% af 502.762,00 krónum frá þeim degi til 1. apríl s.á., 15% frá þeim degi til 14. maí s.á., með dómvöxtum frá þeim degi til 25. maí s.á., en með dómvöxtum af 452.762,00 krónum frá þeim degi til 1. ágúst s.á., með dómvöxtum af 382.762,00 krónum frá þeim degi til 14. apríl 1987, en frá þeim degi með 24,5% ársvöxtum af sömu fjárhæð til 1. ágúst 1987, en frá þeim degi af 322.762,00 krónum með ársvöxtum jafnháum hæstu innlánsvöxtum hjá innlánsstofnunum, eins og þeir eru á hverjum tíma, til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný skjöl hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Fyrir Hæstarétti byggja aðaláfrýjendur m.a. á því, að ómöguleiki komi í veg fyrir það, að aðalkrafa gagnáfrýjenda um riftun nái fram

að ganga, þar sem m.a. veðflutningar og nýjar veðsetningar hafi átt sér stað og bifreið, sem var að hluta til milligjöf við makaskipin, hafi verið seld. Bifreiðin var metin til ákveðinnar fjárhæðar í makaskiptasamningi aðila, og ósannað er að aðrar ástæður feli í sér ómöguleika á því að láta greiðslurnar ganga til baka. Ber því að hafna þessari mótbáru aðaláfrýjenda.

Eins og um ræðir í hinum áfrýjaða dómi hafði farið fram viðgerð og endurmálun að utanverðu á öllu húsinu Safamýri 45 tæpu ári áður en kaup gerðust milli aðila, og var henni lýst fyrir kaupendum. Telja verður, að kaupendur hafi mátt ætla, að við þessa viðgerð hafi verið tekið eðlilegt mið af ástandi hússins, þannig að það lægi ekki undir meiriháttar skemmdum að svo stöddu og ekki orðið annars vör við eigin skoðun. Hafi þau ekki haft ástæðu til að hlutast til um sérstaka rannsókn á alkalívirkni í steypu í húsinu. Að áliti hinna dómkvöddu matsmanna er húsið hinsvegar haldið alkalískemmdum á svo háu stigi, að ekki verði komist fyrir þær með fullnægjandi hætti nema með því að klæða húsið utan, og sé brýnt að gera þá ráðstöfun. Þessu mati hefur ekki verið hnekkt, og eru niðurstöður af athugun Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins ekki svo óljósar eða ófullkomnar, að hún ásamt sjónskoðun matsmanna sé ófullnægjandi grundvöllur að áliti þeirra.

Með tilliti til þessa og með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmönnum, ber að staðfesta niðurstöðu hans um riftun, svo og greiðslu kostnaðar vegna endurbóta og viðgerða gagnáfrýjenda á íbúðinni að Safamýri 45 og vegna greiddra sölulauna á íbúðinni að Safamýri 44. Taka ber til greina skuldajafnaðarkröfu aðaláfrýjenda að fjárhæð 5.838,00 krónur, sem var kostnaður þeirra við að skipta um blöndunartæki í íbúðinni nr. 44 við Safamýri, en ekki var upplýst fyrir Hæstarétti um kostnað við aðrar endurbætur á húsnæðinu, er koma mætti til frekari skuldajafnaðar.

Vaxtaákvörðun héraðsdóms er staðfest að öðru leyti en því, að frá 14. apríl 1987 til greiðsludags greiðast ársvextir jafnháir hæstu innlánsvöxtum hjá innlánsstofnunum eins og þeir eru á hverjum tíma samkvæmt vaxtalögum nr. 25/1987. Málskostnaðarákvæði héraðsdóms er staðfest. Rétt þykir, að aðaláfrýjendur greiði gagnáfrýjendum málskostnað fyrir Hæstarétti, sem telst hæfilegur

150.000,00 krónur, og hefur þá verið tekið tillit til sérstaks söluskatts af þjónustu lögmanna.

Dómsorð:

Staðfest er riftun gagnáfrýjenda, Höskuldar Sæmundssonar og Pálínu Kristínar Guðlaugsdóttur, á makaskiptasamningi þeirra og aðaláfrýjenda, Kristjáns Benediktssonar og Ólafar Ísfeld, sem dagsettur er 14. maí 1985.

Aðaláfrýjendur greiði gagnáfrýjendum 944.162,00 krónur með 36% ársvöxtum frá 21. nóvember 1985 til 1. mars 1986, 20% ársvöxtum frá þeim degi til 1. apríl s.á., 15,5% ársvöxtum frá þeim degi til 14. maí s.á., með dómvöxtum frá þeim degi til 14. apríl 1987, og með vöxtum jafnháum hæstu innlánsvöxtum hjá innlánsstofnunum eins og þeir eru á hverjum tíma frá þeim degi til greiðsludags.

Málskostnaðarákvæði héraðsdóms er staðfest.

Aðaláfrýjendur greiði gagnáfrýjendum 150.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti, að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 17. febrúar 1987.

Mál þetta, sem dómtekið var 16. janúar sl., höfðuðu Höskuldur Sæmundsson, nnr. 4494-8443 og Pálína Kristín Guðlaugsdóttir, nnr. 6978-5093, bæði til heimilis að Safamýri 45 Reykjavík gegn Kristjáni Benediktssyni, nnr. 5842-0220 og Ólöfu Ísfeld, nnr. 8673-5063, báðum til heimilis að Safamýri 44 Reykjavík, með stefnu birtri 14. maí 1986.

Dómkröfur stefnenda eins og þær eru settar fram í stefnu málsins eru svohljóðandi:

Aðallega að viðurkennd verði með dómi riftun á makaskiptasamningi aðilja, dags. 14/5 1985, um íbúðir að Safamýri 45 og Safamýri 44 Reykjavík, og að stefndu verði dæmd til þess að greiða stefnendum kr. 965.308,00 með 36% ársvöxtum frá 21/11 1985 til 1/3 1986, 20% ársvöxtum frá þeim degi til 1/4 1986, 16% ársvöxtum frá þeim degi til birtingardags stefnu í máli þessu, en hæstu dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Til vara að stefndu verði dæmd til þess að greiða stefnendum skaðabætur og/eða afslátt af kaupverði íbúðar Safamýri 45, Reykjavík, kr. 604.781,00 með 36% ársvöxtum frá 21/11 1985 til 1/3 1986, 20% ársvöxtum frá þeim

degi til 1/4 1986, 16% ársvöxtum frá þeim degi til birtingardags stefnu í máli þessu, en hæstu dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Málskostnaður: Krafist er málskostnaðar úr hendi stefndu í aðalkröfu og varakröfu, þ.m.t. kostnaðar vegna skýrslu Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, kr. 6.689,00, vegna reiknings matsmanna kr. 45.000,00 og dómkvaðningar kr. 840,00. Er krafist dómvaxta af fjárhæðum þessum, samtals kr. 52.529,00 frá birtingardegi stefnu til greiðsludags.

Skuldajöfnuður: Verði aðalkrafan ekki tekin til greina er krafist skuldajafnaðar á eftirstöðvum fjárhæðar þeirrar sem stefnendur skyldu greiða stefndu í milligjöf samkvæmt makaskiptasamningi, kr. 100.000,00 hinn 25/3 1986, kr. 50.000,00 hinn 25/5 1986 og veðskuldabréfi sem gefa átti út við afsal, en bréf þetta skyldi vera kr. 100.000,00 og greiðast með 2 árlegum afborgunum í gjalddaga 1. ágúst 1986 og 1. ágúst 1987. Vextir 20% ársvextir. Er krafist skuldajafnaðar á fjárhæðum þessum auk vaxta og kröfum stefnenda skv. varakröfunni, að því er snertir veðskuldabréfið að svo miklu leyti sem það verður fallið í gjalddaga við dómsuppsögu.

Dómkröfur stefndu eru þær aðallega að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda og að stefnendur verði dæmdir til að efna ákvæði makaskiptasamnings aðila frá 14. maí 1985 um að greiða stefndu kr. 150.000,00 með 20% ársvöxtum af kr. 100.000,00 frá 25. mars 1986 til 25. maí s.á., en með 15,5% ársvöxtum af kr. 150.000,00 frá þeim degi til greiðsludags. Ennfremur að stefnendur verði dæmdir til að gefa út veðskuldabréf sem getið er um í makaskiptasamningi aðila frá 14. maí 1985.

Til vara krefjast stefndu þess að kröfur stefnenda verði lækkaðar verulega og að viðurkenndur verði réttur stefndu til þess að skuldajafna við þær skaðabótakröfu að fjárhæð kr. 85.236,00 með 36% ársvöxtum frá 21. nóvember 1985 til 1. mars 1986, 20% ársvöxtum frá þeim degi til 1. apríl s.á. og 16% ársvöxtum frá þeim degi til birtingardags stefnu í málinu, 14. maí 1986, og með dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Þá krefjast stefndu málskostnaðar úr hendi stefnenda, hvort sem aðalkrafa eða varakrafa stefndu verður tekin til greina, þ.m.t. kostnaðar við mat dómkvaddra matsmanna kr. 38.000,00 og dómkvaðningar þeirra kr. 840,00. Af þessum kostnaði kr. 38.840,00 krefjast stefndu dómvaxta frá 12. nóvember 1986 til greiðsludags.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Með samningi undirrituðum í Reykjavík 14. maí 1985 höfðu aðilar makaskipti á íbúðum. Stefndu seldu stefnendum íbúð (sérhæð) á efri hæð hússins að Safamýri 45 í Reykjavík ásamt sérherbergi og sérgeymslu í kjallara, bílskúr og hlutdeild í sameign og lóðarréttindum. Íbúðin telst vera 39,2%

af heildareigninni nr. 45 við Safamýri eins og í makaskiptasamningnum segir, en í þessu húsi eru 3 íbúðir.

Stefnendur seldu stefndu íbúð á 2. hæð til vinstri í suðurenda hússins nr. 44 við Safamýri ásamt sérgeymslu í kjallara, bílskúr, hlutdeild í sameign og leigulóðarréttindum. Hið selda telst vera 9,5% af heildareigninni nr. 44 við Safamýri, sem er fjölbýlishús.

Umsamið kaupverð íbúðarinnar að Safamýri 44 var kr. 2.800.000,00.
Umsamið kaupverð íbúðarinnar að Safamýri 45 var kr. 3.900.000,00.
Mismuninn kr. 1.100.000,00 áttu stefnendur að greiða þannig:

1.	Hinn 14. maí 1985	kr.	200.000,00
2.	Hinn 30. júlí 1985	"	300.000,00
3.	Hinn 25. sept. 1985	"	50.000,00
4.	Hinn 25. okt. 1985	"	50.000,00
5.	Hinn 25. mars 1986	"	100.000,00
6.	Hinn 25. maí 1986	"	50.000,00
7.	Með bifreiðinni R-6538, Ford Taunus, árgerð 1982, afhent stefndu við undirskrift kaupsamnings 14. maí 1986	"	250.000,00
8.	Með veðskuldabréfi, sem skyldi greiðast á næstu 2 árum frá afhendingardegi, 1. ágúst 1985. Vextir 20% ársvextir	"	100.000,00
		kr.	1.100.000,00

Í makaskiptasamningnum segir að eignirnar séu seldar í núverandi ástandi sem kaupendur hafi kynnt sér og sætt sig við og afhendingartími þeirra sé 1. ágúst 1985 eða fyrr ef unnt sé.

Stefnendur segjast hafa orðið varir við raka í íbúð sinni að Safamýri 45 í haustrigningum 1985 og hafi hans gætt meðfram útveggjum í stofu að sunnan, austan og vestan. Þá hafi einnig komið í ljós að bílskúrar séu að springa frá húsinu og hallist til austurs frá því.

Stefnendur fengu þá Rannsóknastofnun byggingariðanaðarins til þess að skoða húsið. Skýrsla um skoðunina sem dags. er 20. nóvember 1985 er svohljóðandi:

„INNGANGUR

Mánudaginn 28. okt. sl. fóru starfsmenn Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins að beiðni Agnars Gústafssonar og skoðuðu steypu- og lekaskemmdir í húseigninni að Safamýri 45 Reykjavík.

SKOÐUN

Húsið er tvær hæðir og kjallari. Tvöfaldur bílskúr er fast við tröppur að austan (mynd 1).

Að sögn eigenda var húsið háþrýstiþvegið að utan, sprungur lagfærðar og húsið silanborið og málað 1984. Fljótt á litið virðist húsið líta vel út að utan. Þegar betur er að gáð má sjá í gegnum málningu mjög dreift sprungumunstur um alla veggi nema á kjallara. Gert hefur verið við einstaka sprungur með borun og málningu, og einnig hafa sprungur verið sagaðar upp og fylltar. Á einstaka stöðum í útveggjum hafa myndast vatnspokar í málningu. Til athugunar á ástandi steypu voru boraðir tveir litlir kjarnar úr norðurvegg 1. hæðar (nr. 1 og 2, mynd 2, kjarni nr. 2 er nær horni), og molnuðu þeir báðir við borunina.

Við borunina kom þó í ljós talsverður raki í kjörnunum, en kjarni nr. 1 virðist þó nokkuð þurr í allt að 5 cm dýpt in í vegginn. Við borunina kom einnig í ljós að sprunga sem sást í pússningu sást líka í yfirborði steypu þegar pússningu var flett af, og bendir það til alkalívirkni.

Steypa í kjörnum virtist meyr, sem bendir til að frostþíðuáhrifa sé einnig farið að gæta í steypunni. Við skoðun kjarnanna í smásjá eftir borun komu fram merki í þeim sem bentu á sterkar líkur fyrir alkalískemmdum í steypunni.

Eftir 7 daga geymslu í hita (+ 38°C) og 100% raka sáust greinilega miklar útfellingar og einnig merki um alkalívirkni í kjörnunum.

Loftun í svölum yfir eldhúsi í kjallara hefur verið lokað með tröppum, og leki hefur komið fram í eldhúsglugga í kjallara. Mynd 3.

Tvöföldum bílskúr að austan virðist halla greinilega og eins og undirstöður hafi sigið, einkum við austurenda. Mynd 4. Einnig er greinileg þvingun á hurð og gliðnun í karmi í þvottahúsi í kjallara. Mynd 5.

Að sögn íbúa hafði verið steypt í rifur á milli bílskúrs og tröppu, en bílskúrsvegg hallar frá tröppum. Einnig virðist ílögn hafa verið lagfærð.

Í íbúð á efstu hæð koma fram ummerki raka við gólf undir teppum. Þessi ummerki sjást við austur-, suður- og vesturhlið.

Við stofuglugga á suðurhlið fannst greinilegur raki við gólf. Einnig sáust greinileg merki um raka í teppalistum og svampi undir teppum. Að sögn íbúa er leki með gluggum.

UMSÖGN

Eins og fram kemur hér að framan sést mjög útbreitt sprungumunstur í útveggjum hússins í gegnum málningu. Niðurstöður úr athugunum kjarna sýna að steypuefni virðist alkalívirkt. Einnig virðist áhrifa frost-þíðu gæta í steypunni. Til að stöðva alkalískemmdir og frostskemmdir er nauðsynlegt að þurrka raka úr steypunni. Skv. skoðun kjarna nr. 1 virðist þó einhver útþornun hafa átt sér stað í yfirborði steypu. Í fylgiskjölum 1 og 2 eru þeir valkostir sem vænlegir þykja við lagfæringar steypuskemmda í dag.

Varðandi leka í húsum er nauðsynlegt að yfirfara þéttleika með gluggum.

Einnig er hugsanlegt að einhverjar sprungur í veggjum hússins gæti lekið. Hvað varðar lekastaði getur verið erfitt að staðsetja leka nákvæmlega, þar sem vatn getur runnið langar leiðir áður en það kemur fram sem leki inni. Loftun á svölum verður að lagfæra og tryggja nægjanlega loftun. Til að sjá hvort einhverjar hreyfingar séu enn í bílskúr er hægt að setja upp mælipunkta og mæla síðan með vissu millibili, t.d. í eitt ár, til að sjá hverjar breytingar hafa orðið."

Hinn 21. nóvember 1985 ritaði lögmaður stefnenda stefnda Kristjáni bréf, lýsir göllum á íbúðinni að Safamýri 45 og kveður umbjóðanda sinn vilja leysa málið á friðsamlegan hátt þannig að kaupin gangi til baka.

Samningsumleitanir hófust á milli aðila um meinta galla á íbúðinni að Safamýri 45 og í þeim kom fram að stefndi Kristján taldi ýmsa galla vera á íbúðinni að Safamýri 44 án þess þó að kvarta yfir þeim við stefnendur. Samningsumleitanir þessar leiddu ekki til neinnar niðurstöðu.

Lögmaður stefnenda bað um í bréfi til yfirborgardómarans í Reykjavík dags. 30. janúar 1986 að dómkvaddir yrðu matsmenn vegna íbúðarinnar að Safamýri 45. Matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, sem rétt þykir að taka hér upp alla, er svohljóðandi:

„Hinn 31. janúar 1986 vorum við undirritaðir, dr. Óttar P. Halldórsson verkfræðingur og Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari, dómkvaddir á bæjarþingi Reykjavíkur til þess að skoða íbúð í Safamýri 45, efri hæð, og láta í ljós álit á þeim atriðum sem í beiðni eru greind, allt eins og nánar greinir þar.

Í matsbeiðni Agnars Gústafssonar hrl. segir m.a.: „Með makaskiptasamningi, dags. 14/5 1985, keyptu umbj. mínir íbúð á efri hæð hússins nr. 45 við Safamýri, Reykjavík, ásamt bílskúr fjær húsi og tilheyrandi sameign.

Á eignarhluta umbj. minna hafa komið í ljós gallar sem lýsa sér í því að mikill raki hefur komið í ljós í stofu við austur-, suður- og vesturhlið, meðfram útveggjum. Þá hefur komið í ljós að bílskúr, sem áfastur er við húsið, virðist vera að springa frá því. Myndast hefur rifa milli bílskúrs og tröppu. Við athugun hefur komið í ljós að skúrinn, sem er tvöfaldur bílskúr, hallast greinilega, eins og undirstöður hafi missigið til austurs. Þegar ofangreind rifa milli bílskúrs og tröppu myndaðist, kom í ljós að rifa hafi verið þar áður, sem gert hafði verið við.

Þegar umbj. mínir keyptu umrædda eign var húsið nýmálað og leit vel út."

Einnig segir:

„Er það beiðni umbj. minna að þér, herra yfirborgardómari, dómkveðjið tvo hæfa og óvilhalla menn til þess sem matsmenn og skoðunarmenn.

1) Að skoða umrædda íbúð og láta í ljós álit sitt á því af hverju raki í íbúðinni stafi, þ. á m. hvort um alkalískemmdir sé að ræða, hvernig hægt

sé að gera við húsið til þess að koma í veg fyrir rakann og frekari skemmdir á íbúðinni og hversu mikið nauðsynlegar umbætur muni kosta.

2) Skoða umræddan bílskúr og láta í ljós álit sitt á því af hverju skúrinn hefur missigið, hvort mögulegt sé að bæta úr þessu og hvað það muni kosta. Ennfremur að meta til fjár verðrýrnun á bílskúrnum vegna þessa galla, ef talið yrði að viðgerð væri of kostnaðarsöm miðað við verðgildi bílskúrsins.

3) Meta til fjár verðrýrnun á eignarhlutanum, vegna þess að veruleg alkalivirkni er í steypunni, sem hefur áhrif til lækkunar á verði húseigna miðað við verð á húsum sem ekki eru haldin þeim galla."

Matsfundur var haldinn í Safamýri 45 föstudaginn 21. febrúar 1986. Mættir á fundinum voru auk matsmanna: Höskuldur Sæmundsson, Pálína K. Guðlaugsdóttir, Agnar Gústafsson hrl., Rafn Kristjánsson og Hans Wium Ólafsson hdl.

Dómkvaðning og matsbeiðni voru lesnar upp. Engar athugasemdir komu fram vegna útnefningar matsmanna né boðunar fundarins.

Eftirfarandi gögn fylgdu matsbeiðninni og hafa matsmenn kynnt sér þau:

1. Skoðunarskýrsla Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, dags. 20. nóv. 1985.
2. Makaskiptasamningur, dags. 14. maí 1985.
3. Greinargerð Rafns Kristjánssonar, dags. 13. jan. 1986.
4. Teikningar, er sýna útlit hússins Safamýri 45. Arkitekt Þorvaldur Kristmundsson.

Næst fór skoðun fram. Hús það er hér um ræðir er tvær hæðir og kjallari ásamt tvöföldum bílskúr. Fyrst var íbúð matsbeiðanda á 2. hæð skoðuð, en síðan húsið og bílskúrarnir að utan. Fleira var ekki gert í þetta skipti og matsfundi slitið.

Miðvikudaginn 12. mars sl. var aftur farið á vettvang, en þann dag var talsvert hvassviðri og rigning af suð-austri. Íbúðin á 2. hæð var aftur skoðuð með tilliti til leka. Síðan var húsið kannað betur að utan og sig á bílskúrum mælt.

Við framangreindar athuganir hefur komið í ljós að verulegur vatnsleki kemur fram niðri við gólf á austur-, suður- og vesturhliðum í stofu á 2. hæð, þannig að gólfílögnin er greinilega rakamettuð meðfram útveggjum. Þessi ummerki sjást líka á teppalistum og svampi undir teppum. Raki þessi er mest áberandi við suð-austurhorn í stofu og nær sums staðar allt að 50 cm inn á gólfið.

Lekamerkin meðfram útveggjum á stofugólfinu benda til þess að lekinn stafi annars vegar frá sprungum á suð-austurhorni og sprungu út frá glugga á austurhlið og hins vegar virðast gluggasamskeyti að neðanverðu, á suðurhlið og við svalir, vera óþétt. Rifur meðfram gluggum og fínar

sprungur í útveggjum geta líka verið samverkandi orsök fyrir þessum vatnsleka.

Skoðun á húsinu úti leiddi í ljós að við fyrstu sýn lítur það ágætlega út, hvítmálað og snyrtilegt, en þegar grannt er skoðað kemur í ljós að allir útveggir eru meira og minna viðgerðir með sögun, kíttisfyllingu og grisjuborðum sem lagðir hafa verið í olíumálningu. Þessar viðgerðir sjást ekki vel nema úr lítilli fjarlægð, og fer nokkuð eftir birtu og réttu sjónarhorni hve vel þær greinast.

Að sögn Rafns Kristjánssonar var gert mikið við húsið að utan árið 1984. Var það þá allt háþrýstiþvegið, silanborið og málað með Hörpusilki.

Málningin lítur enn þá vel út og er lítið farin að flagna, en víða má sjá að vatnspokar hafa myndast undir grisjuborðunum. Við vandlega skoðun má líka greina fingerðar sprungur í málingarhúðinni.

Athugun á bílskúrum leiddi í ljós að þar er um sams konar galla í steypunni að ræða og í aðalhúsinu. Auk þess hafa bílskúrarnir sigið til austurs frá aðalhúsinu, og nemur sigið allt að ca. 20 cm. Steyptur kantur (biti) ofan við bílskúrsdyr hallast greinilega og eru dyraop að bílskúrum orðin rammskökk. Múrílögn hefur verið sett í suð-austurhorn á þaki bílskúra til þess að veita vatni að niðurföllum á norðurhlið. Matsmönnum var sagt að undirstöður að bílskúrunum hefðu verið gerðar með þeim hætti, að holur hefðu verið boraðar í jarðveginn niður á fast og steypu síðan hellt þar í. Á þessum súlum hefðu síðan undirstöðurnar verið reistar.

Niðurstöður matsmanna:

Í skýrslu Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins (Rannsókn nr. R.B. H85/1333), dags. 20. nóv. 1985, segir um borkjarna sem teknir voru úr norðurhlið hússins:

„Við borunina kom einnig í ljós að sprunga sem sást í pússningu sást líka í yfirborði steypu þegar pússningu var flett af, og bendir það til alkalívirkni.

Steypa í kjörnum virðist meyr, sem bendir til að frost-þíðu áhrifa sé einnig farið að gæta í steypunni.

Við skoðun kjarnanna í smásjá eftir borun komu fram merki í þeim sem bentu á sterkar líkur fyrir alkalískemmdum í steypunni.

Eftir 7 daga geymslu í hita (+38°C) og 100% raka sáust greinilega miklar útfellingar og einnig merki um alkalívirkni í kjörnunum."

Með hliðsjón af framanskráðu telja matsmenn að ekki verði komist hjá því að klæða húsið að utan með loftræstri klæðningu af þeirri gerð sem samræmist best útliti hússins. Heildarkostnað við þá framkvæmd meta þeir á *kr. 1.005.000,00, eina milljón og fimm þúsund krónur.* Eignarhluti matsbeiðanda er 39.2% heildareignarinnar og kostnaðarhluti hans því *kr.*

393.960,00, þrjú hundruð níutíu og þrjú þúsund níu hundruð og sextíu krónur. Kostnað við þéttingu á gluggum á suður- og vesturhlið á 2. hæð meta þeir á *kr. 7.000,00, sjö þúsund krónur.*

Það er nokkuð erfitt fyrir matsmenn að sannreyna á skömmum tíma af hvaða orsökum bílskúrarnir hafi sigið eins mikið og raun ber vitni. Þeir telja líklegast að illa hafi verið staðið að borun og steypu í súlur undir undirstöðurnar. Líklegt má telja að hér sé um langtíma sig að ræða sem nú sé stöðvað að mestu.

Þetta verður samt ekki að fullu kannað nema með mælingum á löngu tímabili, t.d. einu eða tveimur árum eða lengur. Sé sú tilgáta matsmanna rétt að sig á bílskúrunum hafi stöðvast að mestu, telja þeir að vænlegasti kosturinn við viðgerð sé að „rétta þá af" með sams konar klæðningu og setja verður á aðalhúsið. Skúrana verður hvort eð er að klæða vegna steypuskemmda. Heildarkostnað vegna klæðningar bílskúranna meta matsmenn á *kr. 165.000,00, eitt hundrað sextíu og fimm þúsund krónur,* og aukakostnað vegna afréttingar á *kr. 76.000,00, sjötíu og sex þúsund krónur.* Kostnaðarhlutdeild eigenda vegna þessara fjárhæða er jöfn hvað bílskúrana varðar.

Matsmenn telja að með því að klæða húsið og skúrana verði unnt að stöðva frekari alkalíþenslu í steypunni. Alkalískemmdir hússins eru komnar á hátt stig, en þó er ekki ástæða til að óttast um burðarþol þess enn sem komið er. Matsmenn telja varhugavert að draga verulega þær viðgerðir sem hér er lagt til. Endursöluverð hússins mun að áliti matsmanna ekki rýrna við að það verði klætt.

Þar sem ekki er unnt að lagfæra til fullnustu þá ágalla sem eru á bílskúrunum, telja matsmenn verðrýrnun á skúrunum hæfilega metna á *kr. 160.000,00, eitt hundrað og sextíu þúsund krónur, eða kr. 80.000,00, áttatíu þúsund krónur,* í hlut hvors eiganda.

Kostnaðarhluti matsbeiðanda verður þá sem hér segir:

Klæðning á aðalhúsið	kr.	393.960,00
Viðgerð á gluggum á 2. hæð	"	7.000,00
Klæðning á bílskúrum	"	82.500,00
Afrétting á bílskúrum	"	38.000,00
Verðrýrnun bílskúrs	"	80.000,00
	Samtals kr.	601.460,00

Heildarmatsfjárhæð er *kr. 601.460,00, sex hundruð og eitt þúsund fjögur hundruð og sextíu krónur.*

Reykjavík, 24. mars 1986
Óttar P. Halldórsson, sign
Magnús Guðjónsson", sign

Á fylgiskjali með matsgerðinni er gerð grein fyrir mælingum matsmanna á bílskúrnum. Miðað er við að núllpunktur sé á handriði uppi við húsið sjálft og frá honum eru horn bílskúrsins mæld. Norðvesturhorn er 0,3 cm hærra og norðausturhorn 17,7 cm lægra, suðvesturhorn er 4,1 cm hærra og suðausturhorn 17,1 cm lægra.

Hinn 25. mars 1986 ritaði lögmaður stefnenda lögmanni stefndu bréf og sendi ásamt ljósriti af framangreindri matsgerð. Í bréfinu segir lögmaðurinn að krafa umbjóðenda sinna sé sem fyrr að makaskiptunum verði riftað, en verði ekki á þá kröfu fallist verði stefnendur að leita til dómstóla þar sem gerð verði aðalkrafa um riftun en varakrafa um greiðslu skaðabóta.

Í bréfi þessu lýsir lögmaðurinn og því að nýlega hafi komið fram leki í heitavatnsröri að íbúð stefnenda þar sem það liggi uppi undir lofti í anddyri kjallara íbúðarinnar og áskilur þeim allan rétt vegna þessa.

Hinn 8. apríl ritar lögmaður stefndu stefnendum bréf og krefur þau um greiðslu á kr. 100.000,00 sem þeim hafi borið að greiða stefndu 25. mars 1985. Í bréfi þessu er ekki minnst á riftun stefnenda.

Hinn 10. apríl 1986 ritar lögmaður stefnenda lögmanni stefndu bréf og vitnar til bréfs lögmannsins frá 8. apríl og segir að það beri væntanlega að skýra svo að stefndu hafni riftunarkröfu stefnenda.

Lögmaður stefnenda tekur fram í þessu bréfi að stefnendur muni ekki greiða meira samkvæmt makaskiptasamningnum, en höfða mál gegn stefndu.

Mál þetta var síðan höfðað með stefnu birtri 14. maí 1986 eins og fyrr greinir.

Undir rekstri málsins eða 5. september 1986 ritaði lögmaður stefndu yfirborgardómaranum í Reykjavík bréf og bað um að dómkvaddir yrðu matsmenn vegna íbúðarinnar að Safamýri 44.

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

„Með dómkvaðningu hr. Hrafns Bragasonar borgardómara, dags. 10. september 1986, var okkur undirrituðum, Ragnari Ingimarssyni prófessor, Mávanesi 22, Garðabæ og Sæbirni Kristjánssyni byggingatæknifræðingi, Bollagötu 7, Reykjavík, falið „að skoða fasteignina Safamýri 44, Reykjavík og segja fyrir um orsakir leka í íbúðinni á 2. hæð og geymslu í kjallara, segja fyrir um úrbætur og hvað þær muni kosta. Allt eins og nánar greinir í beiðninni."

Í matsbeiðni segir m.a.:

„Þess er óskað að matsmenn geri grein fyrir eftirfarandi:

1. Hvort frágangur á útbyggingu fasteignarinnar að Safamýri 44 sé í samræmi við skráðar reglur og/eða góða venju á sviði hönnunar og byggingar fasteigna og ef svo er ekki þá geri matsmenn grein fyrir hverju sé

ábótavant. Þess er og óskað að matsmenn geri grein fyrir kostnaði af úrbótum miðað við verðlag á matsdegi.

2. Þess er óskað að matsmenn segi álit sitt á hver sé eðlilegasta og hagkvæmasta leiðin við viðgerð á sprungum á útveggjum fasteignarinnar að Safamýri 44 og geri ennfremur grein fyrir kostnaði af úrbótum miðað við verðlag á matsdegi.

3. Þess er óskað að matsmenn segi álit sitt á því í hverju frágangi glugga sé ábótavant og geri grein fyrir eðlilegustu og hagkvæmustu leiðinni til úrbóta. Matsmenn geri ennfremur grein fyrir kostnaði af úrbótunum miðað við verðlag á matsdegi.

4. Þess er óskað að matsmenn skoði sprungumyndanir með loftplötu í kjallara og sig á hluta kjallaragólfs. Ennfremur að þeir skoði lekastaði í geymslu í kjallara, kyndiklefa og þurrkherbergi. Matsmenn geri grein fyrir eðlilegustu og hagkvæmustu leiðinni til viðgerðar á skemmdum og geri grein fyrir kostnaði af þeirri viðgerð miðað við verðlag á matsdegi.

5. Þess er óskað að matsmenn skoði bílskúra og geri grein fyrir kostnaði af viðgerð á þeim miðað við verðlag á matsdegi."

Boðað var til skoðunar og matsfundar að Safamýri 44, Reykjavík, mánudaginn 6. október 1986, kl. 17:00. Viðstödd á fundinum voru auk matsmanna Hans W. Ólafsson hdl., Kristján Benediktsson, Ólöf Ísfeld, Agnar Gústafsson hrl., Höskuldur Sæmundsson og Pálína K. Guðlaugsdóttir.

Endurrit úr bæjarþingsbók Reykjavíkur ásamt matsbeiðni var upp lesið. Engar athugasemdir voru gerðar við boðun fundarins né útnefningu matsmanna.

Hans Ólafsson lagði fram óundirritaða greinargerð dags. 17. apríl 1986 og upplýsti jafnframt að greinargerðin væri unnin af Rafni Kristjánssyni byggingatæknifræðingi. Tvær skýrslur Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins fylgdu matsbeiðni. Skýrslurnar, sem eru dagsettar 24. júní 1986 og 2. júlí 1986 (Rannsókn H86/377) fjalla um skoðun á umræddri fasteign.

Rafn Kristjánsson mætti nú á fundinum.

Skoðun fór nú fram.

Vinnupallur hafði verið reistur upp með útbyggingu á suðurhlið hússins vegna fyrirhugaðra lagfæringa. Matsmenn skoðuðu frágang ofan á þessari útbyggingu. Í ljós kom að los var komið á þau efni sem notuð höfðu verið við fráganginn. Ljóst var að langt var síðan þessum frágangi hafði verið gert til góða og sjáanlegt að vatn gæti komist inn undir hann og fyndi það sér þá eflaust leið inn í húsið. Þá var frágangur á glerísetningu skoðaður. Bent var á, að ekki væri kíttað með glerinu að innanverðu (toppfyllt). Ekki voru greinileg merki um að lekið hefði inn með gleri.

Við skoðun utanhúss mátti sjá töluvert af sprungum og víða var los á múr í kringum glugga. Sums staðar höfðu járn meðfram gluggum sprengt

af sér múrhúðun. Skoðun á samskeytum milli húsanna nr. 42 og 44 leiddi í ljós að kítti sem notað hafði verið til að þétta samskeytin hafði verið rýrt og var nú laust að verulegu leyti.

Inni í kjallara mátti sjá töluverð rakamerki í kyndiklefa í norðausturhorni, á þeim vegg sem liggur að húsinu nr. 42. Í þurrkherbergi í suðausturhorni kjallarans var bent á sprungumyndun í gólfi og það að gólfi hallar vel að niðurfalli í miðju þess. Í þvottahúsi í suðvesturhorni kjallarans var einnig bent á gólfsprungur. Bent var á sprungumyndun í gólfkverk í reiðhjólageymslu, við skilvegg milli geymslunnar og sorpgeymslu. Veggurinn er svolítið sprunginn og ber með sér að hafa sigið á nokkrum kafla. Töluverðar málningarskemmdir eru á gaflvegg í kyndiklefa. Málningarskemmdablettir eru einnig í þurrk- og þvottaherbergjum og í geymslu matsbeiðanda.

Að lokum voru bílskúrar skoðaðir. Bílskúrarnir eru fjórir, steinsteyptir, með lítið hallandi steyptu þaki, sem útveggirnir ganga aðeins upp fyrir. Útveggjakantarnir eru töluvert sprungnir, og einnig er múrhúð veggjanna víða mikið sprungin.

Að þessari skoðun lokinni lýstu matsmenn því yfir að þeir myndu sjálfir skoða eignina betur síðar. Engar óskir komu frá aðiljum um að þeir óskuðu eftir að vera viðstaddir frekari skoðun. Fundi var því næst slitið.

Matsmenn hafa skoðað umrædda eign frekar, einkum ástand múrhúðunar utanhúss, sprungur í kjallara og meintan leka í bílskúrum og í gluggum í íbúð matsbeiðanda.

Niðurstöður matsmanna:

Í eftirfarandi koma fram niðurstöður matsmanna og er sundurliðun í samræmi við skiptingu í matsbeiðni:

1. Engin sérstök ákvæði eru um frágang á útbyggingum eins og hér er um að ræða, en ljóst er að venjur um hann hafa breyst í tímans rás.

Fram er komið að núverandi frágangur hefur bilað og nauðsynlegt er að endurnýja hann. Matsmenn ganga út frá því að endurbætur verði gerðar með þeim hætti að lárétt yfirborð útbyggingar verði klætt með loftandi, hallandi, vatnsvarnarlagi.

Kostnað við þessa framkvæmd metum við á kr. 27.000,00 —TUTTUGUOGSJÖÞÚSUNDKRÓNUR—.

2. Matsmenn telja ástand múrhúðunar útveggja með þeim hætti að stefna beri að viðgerð á henni. Til þess að framkvæma hana þarf að fjarlægja lausan múr og saga upp sprungur í múrnum. Til viðgerðar þarf að nota viðurkennd sementsbundin efni auk teygjanlegra þéttiefna. Kostnað við þessar framkvæmdir metum við á kr. 370.000,00 —ÞRJÚHUNDRUÐ-

OGSJÖTÍUÞÚSUNDKRÓNUR—. Áréttað er að enginn kostnaður er tekinn með vegna silanhúðunar né málningar.

3. Matsmenn telja frágang glerísetningar almennt vera viðunandi. Hvað varðar framkomnar athugasemdir um toppfyllingu innan við gler, benda matsmenn á að í því efni séu skiptar skoðanir og vísa til Rb blaðs um ísetningu einangrunarglers og leiðbeininga um glerísetningu frá Íspan hf., einum stærsta einangrunarglerframleiðanda landsins. Í Rb blaðinu er mælt með toppfyllingu beggja vegna glers eða að innanverðu, en í leiðbeiningu Íspan hf. er toppfyllingunni að innan sleppt.

Við skoðun var bent á að samsetningarkantur glers í svalahurð sjáist innanfrá. Vegna þessa getur auðveldlega orðið rakaþétting við brúnir glersins að innan. Matsmenn meta kostnað við að ráða bót á þessu á kr. 4.500,00 —FJÖGURÞÚSUNDOGFIMMHUNDRUÐKRÓNUR—. Eins og að framan hefur verið lýst er nokkuð um sprungur í gólfum þurrk- og þvottaherbergja svo og reiðhjólageymslu. Matsmenn telja að augljós merki um sig sé aðeins að finna í reiðhjólageymslu. Sprungur í öðrum gólfum gætu að hluta til verið vegna sigs, en einnig vegna innþornunar steypu. Við sérstaka skoðun á sigmerkjum í reiðhjólageymslu komust matsmenn að þeirri niðurstöðu að alllangt væri síðan það sig stöðvaðist. Sama er um aðrar sprungur í kjallaranum, þær virðast ekki vera á hreyfingu. Með hliðsjón af þessu telja matsmenn að gera eigi við sjálfar sprungurnar og lakka því næst gólfin. Kostnað við viðgerðir á sprungum í kjallara, lökkun þeirra gólfa sem gert yrði við svo og viðgerð á útfellingum á kjallaraveggjum, metum við á kr. 45.000,00 —FJÖRUTÍUOGFIMMÞÚSUNDKRÓNUR—.

5. Kantar á bílskúrum eru verulega sprungnir og þarfnast sérstakrar viðgerðar. Nokkrar sprungur eru einnig í veggjum skúranna sem eru fjórir talsins. Kostnað við viðgerð á múrhúðun skúranna meta matsmenn á kr. 55.000,00 —FIMMTÍUOGFIMMÞÚSUNDKRÓNUR—.

Samkvæmt ofangreindu er heildarviðgerðarkostnaður á sameign fjölbýlishússins Safamýri 44 kr. 442.000,00 —FJÖGURHUNDRUÐFJÖRUTÍUOGTVÖÞÚSUNDKRÓNUR—.

Samkvæmt upplýsingum sem matsmenn hafa fengið telst eignarhluti íbúðar matsbeiðanda 9,5% og því er hlutur hans í kostnaði kr. 41.990,00 FJÖRUTÍUOGEITTÞÚSUNDNÍUHUNDRUÐOGNÍUTÍUKRÓNUR—.

Kostnaður við skipti á gleri í svalahurð er metinn á kr. 4.500,00 —FJÖGURÞÚSUNDOG FIMMHUNDRUÐKRÓNUR—.

Kostnaður við viðgerð fjögurra bílskúra er metinn á kr. 55.000,00 og reiknast hlutur matsbeiðanda 25% eða kr. 13.750,00 —ÞRETTÁNÞÚSUNDSJÖHUNDRUÐOGFIMMTÍUKRÓNUR—.

Niðurstöðutala mats sem snýr beint að matsbeiðanda er samkvæmt ofan-

greindu kr. 60.240,00 —SEXTÍUÞÚSUNDTVÖHUNDRUÐOGFJÖRUTÍUKRÓNUR—.

Reykjavík 26. október 1986

Sæbjörn Kristjánsson sign

Ragnar Ingimarsson sign

Eins og að framan greinir gera stefndu þá kröfu að viðurkenndur verði réttur þeirra til þess að skuldajafna við skaðabótakröfu stefnenda kr. 85.236,00 ásamt vöxtum. Þessi fjárhæð er þannig fundin að stefndu hafa skipt um blöndunartæki í íbúðinni að Safamýri 44 fyrir kr. 5.838,00. Stefndu telja nauðsynlegt að sílanbera og mála fjölbýlishúsið, en hlutur stefndu í þeirri framkvæmd muni kosta kr. 19.158,00 samkvæmt áætlun málarameistara og samkvæmt matsgerð kosti kr. 60.240,00 að bæta úr göllum á íbúðinni. Samtals eru þessar fjárhæðir kr. 85.236,00.

Að framan er gerð grein fyrir því að stefnendur krefjast þess verði krafa þeirra um riftun tekin til greina að stefndu verði dæmd til þess að greiða þeim kr. 965.308,00. Þar er um að ræða kr. 850.000,00 sem stefnendur hafa greitt í reiðufé af kaupverði íbúðarinnar að Safamýri 45 og kr. 115.308,00 sem stefnendur telja að sé kostnaður vegna endurbóta á íbúðinni í eignartíð þeirra, sem þau eigi að fá greiddan úr hendi stefndu. Þá kröfu sundurliða stefnendur á eftirfarandi hátt:

1.	Reikningur Ispans h/f	kr.	779,00
2.	" Litavers kr. 15.000,- ÷ 2	"	7.500,00
3.	" "	"	25.500,00
4.	" sótthreinsun	"	2.100,00
5.	" Byggingavara h/f	"	708,00
6.	" dælumótor	"	2.000,00
7.	kvittun v/spennubreytis	"	800,00
8.	SS Lagnir h/f, 39.2% af kr. 3.321	"	1.302,00
9.	teppalögn	"	5.000,00
10.	gardínustengur	"	4.000,00
11.	dyrasími	"	1.800,00
12.	blöndunartæki	"	1.800,00
13.	málning, efni og vinna	"	17.019,00
14.	sölulaun	"	45.000,00
		kr.	115.308,00

Varakröfur sínar um greiðslu skaðabóta og/eða afslátt kr. 604.781,00 sundurliða stefnendur í kr. 601.460,00 samkvæmt niðurstöðu í matsgerð dómkvaddra matsmanna dags. 24. mars 1986 og kr. 3.321,00 sem er kostnaður við viðgerð á tærðu heitavatnsröri í íbúðinni að Safamýri 45. Þess

ber þó að gæta að hlutur stefnenda í kostnaði af viðgerð heitavatnsrörs er ofreiknaður. Hann nemur 39,2% af kr. 3.321,00 eða kr. 1.302,00.

Stefnandi Höskuldur lýsti í stórum dráttum hvernig til væri kominn kostnaður vegna viðgerða og endurbóta á íbúðinni að Safamýri 45, sem stefnendur gera kröfu til að fá greiddan verði fallist á riftun makaskiptasamningsins.

Fyrsti liður er vegna rúðu sem keypt var hjá Ispan hf., annar og þriðji liður vegna dúka og teppa frá versluninni Litaveri og níundi liður vegna ásetningar hvors tveggja.

Fjórði liður er vegna sótthreinsunar, en stefnandi Höskuldur kvað hafa farið að bera á maurum í íbúðinni haustið 1985. Hann kvaðst ekki þora að fullyrða að maur þessi hefði verið í íbúðinni þegar þau stefnendur fengu hana afhenta, en taldi líklegt að svo hefði verið, en talið hefði verið að um rakamaur væri að ræða.

Fimmta lið kvað stefnandi Höskuldur vera vegna niðurfalls úr eldhúsvaski sem skipt hefði verið um. Rennsli um það hefði verið tregt.

Tólfti liður væri vegna blöndunartækja við eldhúsvask. Um þau hefði verið skipt í sama skipti og niðurfallið.

Sjötti og sjöundi liður væri vegna dælumótors og spennubreytis við hann, en hvor tveggja hefði verið bilaður. Þessi útbúnaður væri hluti af miðstöðvarlögn íbúðarinnar.

Áttundi liður væri vegna viðgerðar á heitavatnsröri.

Þá hefðu þau skipt um gardínustengur, sbr. tíunda lið, en þeim hefði þótt þær gömlu ekki passa og hent þeim.

Illa hefði heyrst í dyrasíma og hefði verið skipt um hann sbr. ellefta lið.

Þrettándi liður er fyrir málningu íbúðarinnar sem stefnendur framkvæmdu, efni og vinna.

Fjórtándi liður eru sölulaun sem stefnendur greiddu vegna sölu íbúðarinnar Safamýri 44.

Stefnendur kváðust tvisvar hafa skoðað íbúðina að Safamýri 45 og hefði stefndi Kristján sýnt þeim hana.

Stefndi Kristján hefði í engu getið um sig á bílskúr og hefðu þau ekki komið auga á það. Stefndi Kristján hefði opnað fyrir þeim bílskúrinn og þau farið inn í hann. Þau hefðu ekki veitt athygli að dyraumbúnaður væri neitt úr lagi genginn. Stefnandi Höskuldur kvaðst fyrst hafa heyrt um sig í bílskúrunum frá öðrum íbúðareigendum í húsinu 2-3 vikum eftir að þau hafi flutt inn.

Stefnendur sögðu húsið hafa litið mjög vel út að utan og stefnandi Höskuldur kvað það hafa verið ástæðuna fyrir því að þau hefðu keypt íbúðina að þau hefðu álitið að ekki þyrfti að gera við húsið að utanverðu næstu 4-5 árin.

Stefnandi Höskuldur kvað starfsmenn fasteignasölunnar Grundar, sem hafði íbúðina til sölu, hafa tjáð sér að húsið hefði verið lagfært að utanverðu en íbúðin þarfnaðist lagfæringar. Stefnendur kváðust hafa spurt stefnda Kristján að því hvort alkalí væri í húsinu og hefði hann neitað því. Stefndi Kristján hefði lýst viðgerðinni á húsinu þannig að það hefði verið háþrýstiþvegið, sílanborið og málað. Stefnandi Höskuldur kvaðst ekki minnast þess að stefndi Kristján hefði minnst á sprungufyllingar eða viðgerðir á múrhúðun.

Stefnandi Pálína sagði að sig minnti að stefndi Kristján hefði minnst á sprunguviðgerðir.

Stefnandi Höskuldur sagði að fasteignasalarnir hefðu ekki minnst á lýsingu stefnda Kristjáns á viðgerðum á húsinu. Stefnandi Pálína kvað skoðun þeirra Höskuldar hafa farið fram í lok apríl eða byrjun maí. Stefnandi Höskuldur kvað skoðunina hafa farið fram að kvöldlagi í bæði skiptin. Seinna hefði hann gengið í kringum húsið, ekkert séð athugavert við það og ekki komið auga á að gert hefði verið við sprungur.

Stefnandi Pálína kvað stefnda Kristján hafa lýst því að lekið hefði meðfram reykháf hússins, í forstofuherbergi og um vegg í kjallaraherbergi, þar sem mátklossi hefði orðið eftir í steypu. Við þetta væri búið að gera.

Hins vegar hefðu þau hjón orðið vör við það þegar skipt var um teppi í stofu í lok ágúst eða byrjun september að rakamerki sáust á gólfi undir teppum meðfram veggjum, en ekki hefðu þau náð upp á veggina. Þau hefðu farið að fylgjast með þessu og orðið vör við leka í rigningu sem hefði gert 18. október. Ekki hefðu sést merki um þennan leka við skoðun. Stefnandi Höskuldur bar svipað um þetta atriði. Höskuldur kvað nú hafa verið þétt með gluggum, skipt um eina rúðu og glerlista og hefði ekki leka orðið vart síðan.

Stefnendur sögðust ekki hafa orðið vör við leka á heitavatnsleiðslu við skoðun.

Stefnandi Kristján kvað stefnendur hafa komið tvisvar til að skoða íbúðina að Safamýri 45 og hefðu þau einnig skoðað húsið utanvert. Hann kvaðst hafa lýst viðgerðum á húsinu þannig að húsið hefði verið blásið, höggvin upp múrhúðun og sprungur og pússað í, húsið sílanborið og málað. Að öðru leyti hefði hann ekki lýst húsinu. Nauðsynlegt hefði reynst að höggva upp steypu á þremur stöðum á suðurvegg hússins. Kristján kvaðst aldrei hafa haft grun um að húsið væri skemmt af alkalíi. Kristján kvaðst ekki muna hvort hann hefði orðað sigið á bílskúrnum við stefnendur, en það sæju allir sem á bílskúrinn horfðu. Sigið geri ekkert til, vel sé hægt að opna hurðir bílskúrsins.

Viðgerðin á húsinu var framkvæmd sumarið 1984. Fyrir viðgerðina hefði orðið vart við leka um sprungu uppi við loft á austurvegg við glugga sem

þar sé og milli glugga á suðurvegg niður við gólf. Eftir viðgerðina hefði þessa leka ekki gætt og hefði hann talið viðgerðina heppnast. Ekkert hefði séð á teppi í stofu af völdum leka, en sama teppið hefði verið á stofunni í nærri 23 ár. Lekið hefði í kjallaraherbergi um passklossa í steypu, en við þann leka hefði verið gert.

Stefndi Kristján sagði að þau hjónin hefðu farið tvisvar til þess að skoða íbúðina að Safamýri 44. Hann hefði farið hringinn í kringum húsið og séð að það var allt meira og minna sprungið, ekkert hafi verið farið að gera við það, húsið hafi beðið viðgerðar. Stefnendur hefðu engan leka nefnt í húsinu. Stefndi Kristján sagðist hafa skoðað bílskúrana og það hefði ekki leynt sér að þeir voru allir krosssprungnir.

Stefndi Kristján sagði að húsið hefði lekið, bæði í sameigninni og eins í íbúðunum sem væru fyrir ofan íbúðina sem hann keypti af stefnendum. Kristján kvaðst hafa skoðað ísetningu glers í glugga í íbúðinni. Hann hefði þó ekki komið auga á hvernig rúðan í svalahurðinni var sett í. Stefndi Kristján kvaðst ekki minnast þess að hann færi inn í kyndiklefann í sameigninni, en verið gæti að hurðin hefði verið opnuð fyrir honum. Hins vegar hefði hann séð að sprunga var á milli stigahúsanna og hafi vitað af gamalli reynslu að þar myndi húsið ekki halda vatni. Upplýst var á vettvangsgöngu að tekið hefur fyrir leka í kyndiklefa stigahússins eftir að gert var við þessa sprungu. Stefndi Kristján kvaðst hafa séð leka í geymslu þeirri í kjallara sem fylgir íbúðinni. Hann hafi og séð að þurrkherbergi var allt sprungið og vatn neðan í sprungunni. Á þetta hafi hann bent stefnanda Höskuldi. Þetta hafi ekkert mál verið, engin íbúð í þessum blokkum haldi vatni. Hann hafi alveg vitað hvernig húsið var og búist við því að ástandið væri svona. Þetta sé góður staður og það sé ekkert annað en að gera við húsið. Stefndi Kristján kvaðst ekki hafa komið auga á sig á gólfi í reiðhjólageymslu. Hann hafi ekki fengið vitneskju um það fyrr en seinna að gólfið hefði verið höggvið upp en það hefði sigið niður þar sem gert var við. Niðurfall í gólfinu væri í lagi.

Stefndi Kristján kvaðst aldrei hafa kvartað við stefnendur, hann hafi séð þetta allt saman. En þegar stefnandi Höskuldur hafi farið að lögsækja sig fyrir engan hlut hafi hann orðið að svara.

Stefndi Kristján kvað hafa komið í ljós að járnplötur á þaki hússins hafi verið lausar og brýn nauðsyn talin á að negla þær á nýjan leik. Því verki sé nú lokið.

Stefnandi Höskuldur sagði að þau hjón hefðu keypt íbúðina að Safamýri 44 árið 1977. Stefndu Kristján og Ólöf hefðu komið tvisvar til að skoða íbúðina áður en þau festu kaup á henni. Hann hefði í fyrra skiptið sýnt þeim þurrkherbergi, hjólageymslu, kyndiklefa og geymslu íbúðarinnar í sameign hússins. Stefnandi Höskuldur taldi þó að hann hefði ekki sýnt þeim

inn í kyndiklefann. Stefnandi Höskuldur kvaðst hafa vitað um leka á einum stað, þ.e. í þurrkherbergi og ekki minnst á það við stefndu. Hann kvaðst ekki vita hvort stefndu hefðu komið auga á leka. Útbyggingin á húsinu hefði ekki komið til tals. Hann taldi stefndu ekki hafa skoðað glerið í íbúðinni sérstaklega. Höskuldur kvaðst hafa sýnt þeim bílskúr og ekki hefði sérstaklega komið til tals að gera þyrfti við steypu þar.

Stefnandi Pálína kvaðst hafa sýnt stefndu íbúðina að Safamýri 44 í seinna skiptið sem þau hefðu komið til að skoða hana. Höskuldur hefði sýnt sameignina.

Lagt hefur verið fram eftirfarandi vottorð dags. 7. maí 1986:

„*Efni:*

Sala íbúðar á efri hæð hússins nr. 45 við Safamýri m.m., Reykjavík. Samkvæmt beiðni Kristjáns Benediktssonar, nnr. 5843-0220, Safamýri 44, Reykjavík, viljum við staðfesta eftirfarandi atriði:

1. Þegar Kristján Benediktsson fól fasteignasölunni Grund, Hafnarstræti 11, sölu íbúðar sinnar á efri hæð hússins nr. 45 við Safamýri, Reykjavík, tók hann fram að gert hefði verið við húsið Safamýri 45, Reykjavík, fyrir um það bil einu ári.

2. Viðgerð hefði verið framkvæmd á þann hátt að öll málning hefði verið tekin af útveggjum hússins með háþrýstidælum, þ.e. öll sú málning sem hefði verið mögulegt að ná af húsinu. Síðan hefði verið gert við allar sprungur sem fyrir fundust og loks borið „silan"-efni á útveggi hússins. Einnig hefði verið gert við þak hússins þar sem loft íbúðarinnar hefði lekið. Eftir þessa viðgerð hefði ekkert lekið.

3. Viðgerðin í húsinu hefði verið framkvæmd af fagmönnum.

4. Íbúðin sjálf hefði síðast verið máluð fyrir nærri 12 árum.

Virðingarfyllst,
f.h. fasteignasalan Grund
Þorsteinn Broddason,
Ólafur Geirsson."

Vitnið Ólafur Geirsson kom fyrir dóminn og staðfesti vottorð sitt. Fasteignaviðskipti þau sem um er deilt í máli þessu fóru fram á vegum Fasteignasölunnar Grundar, en þar var Ólafur Geirsson fasteignasali.

Ólafur kvaðst ekki geta fullyrt að lýsing sú sem stefndi Kristján gaf á viðgerðum á húsinu að Safamýri 45 sem fram kemur á vottorðinu hafi komist til vitundar stefnenda fyrir tilstilli starfsmanna fasteignasölunnar. Ólafur kvaðst ekki hafa veitt því athygli að bílskúrinn að Safamýri 45 hafi verið siginn. Í sínum huga hafi hann litið mjög vel út og ekkert nema gott um hann að segja. Ólafur kvaðst ekki hafa sérstaklega tekið eftir viðgerðum

á húsinu. Ólafur kvaðst ekki hafa verið viðstaddur þegar stefnendur skoðuðu íbúðina og húsið að Safamýri 45. Stefndi Kristján hefði minnst á leka í stofu í íbúðinni en Ólafur kvaðst ekki hafa séð nein merki um hann.

Vitnið Rafn Kristjánsson byggingatæknifræðingur, sonur stefndu, skoðaði húsið að Safamýri 45 að utan að beiðni aðila þessa máls eftir að vart varð leka og lagði á ráðin um viðgerð. Mun það hafa verið í ársbyrjun 1986, en fram hefur verið lögð skýrsla hans dags. 13. janúar 1986. Ekki þykir ástæða til að rekja efni þeirrar skýrslu.

Fyrir dómi sagði vitnið m.a. að hann hefði búið hjá foreldrum sínum að Safamýri 45 í allmörg ár og vitað um sig á bílskúrnum. Hann hefði haldið að það sig væri nú hætt. Hann kvaðst ekki hafa vitað um neinar alkalískemmdir á húsinu. Hann hefði ekki vitað um sölu hússins á sínum tíma. Rafn taldi að ekki hefði verið nægilega fylgst með þegar viðgerð hússins fór fram, en við skoðun sína hefði vottur um poka í málningu komið í ljós, sprunga niður úr glugga á austurhlið og að þéttingu milli gluggakarma og steypu hefði sums staðar vantað. Hann taldi að veggkantar á húsinu hefðu verið bættir og pússaðir upp og mikið hefði verið brotið í tröppum hússins.

Matsmennirnir Magnús Guðjónsson og dr. Óttar P. Halldórsson komu báðir fyrir dóminn og staðfestu matsgerð sína, en henni er fyrr lýst í dóminum.

Magnús taldi að sigið á bílskúrnum gæti almennt farið framhjá mönnum, en það sæist strax væri af því vitað. Hurðina á bílskúr þeim sem tilheyrði íbúð stefnenda lægi utan í karminum fjær en opnaðist nokkuð eðlilega. Hallinn á hurðarkarmi að ofan væri 6,2 cm.

Til viðgerðar hússins hefði verið vandað og væri það snyrtilegt. Magnús kvaðst að beiðni lögmanns stefnenda hafa mælt sig á bílskúrnum á nýjan leik 15. janúar sl. og sagði að miðað við mælingar þær sem matsmennirnir hefðu framkvæmt á sínum tíma hefðu NA og SA horn bílskúrsins sigið um 4 mm og væru það marktækar tölur. NV horn hefði sigið um 1 mm sem vafasamt væri að væri marktæk tala. SV horn hefði staðið í stað. Af þessum mælingum virtist sem sigið haldi áfram.

Magnús kvað fullyrðingar þeirra matsmannanna um að alkalívirkni í húsinu væri á háu stigi byggjast á skoðun Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins og sjónskoðun þeirra matsmannanna.

Dr. Óttar taldi að leikmaður sem skoðaði húsið að Safamýri 45 myndi ekki taka eftir sigi á bílskúr eða viðgerðum á húsinu utanverðu. Hins vegar ætti leikmaður að sjá skekkju á bílskúrshurðum. Fagmaður sem leitaði galla myndi væntanlega sjá sigið.

Óttar kvaðst ekki myndu hafa fullyrt eftir sjónskoðun eina að alkalívirkni væri í húsinu, en það bæri þess ekki greinileg merki. Húsið yrði

að skoða mjög gaumgæfilega og leita að vissum atriðum til þess að hægt væri að koma auga á merki um alkalívirkni.

Matsmennirnir Sæbjörn Kristjánsson og dr. Ragnar Ingimarsson komu báðir fyrir dóminn og staðfestu matsgerð sína. Ekki þykir ástæða til að rekja framburð þeirra fyrir dóminum.

Af hálfu stefnenda er því haldið fram að stefndu hafi við sölu íbúðarinnar að Safamýri 45 vitað að húsið og bílskúrinn voru haldin göllum. Þau hafi vitað að bílskúrinn var siginn en leynt stefnendur þeim galla. Stefnendur hafi ekki komið auga á þennan galla og ekki vitað um hann fyrr en þeim hafi verið bent á hann af öðrum íbúðareigendum í húsinu.

Stefndu hafi vitað að þurft hafi að brjóta upp ekki aðeins múrhúðun hússins heldur líka steypu og hljóti þeim því að hafa verið ljóst að ástæða þessa voru alkalískemmdir. Stefndu hafi því borið að skýra stefnendum frá þessu og að hugsanlega væri um alkalískemmdir að ræða. Þetta hafi þau látið undir höfuð leggjast.

Stefnendur hafi ekki vitað um það hversu mikil viðgerðin á húsinu hafi verið fyrr en við skýrslu Rafns Benediktssonar. Húsið hafi litið mjög vel út að utan og hafi stefnendur talið að ekkert þyrfti fyrir það að gera utanvert næstu 4-5 árin. Þetta hafi verið ein af ástæðunum fyrir því að stefnendur hafi fest kaup á íbúðinni sem þau hefðu ekki gert ef þau hefðu fengið vitnsekju um umfang viðgerðanna.

Þá hafi komið í ljós að leki og raki hafi verið í íbúðinni en á það hafi ekki verið minnst við kaupin.

Þessar staðreyndir leiði til þess að staðfesta beri riftun stefnanda á kaupunum sem fram hafi farið 21. nóvember 1985, sbr. 42. gr. laga nr. 39/1922 og 30. og 33. gr. laga nr. 7/1936.

Samfara riftun beri að taka til greina kröfur stefnenda um að stefndu greiði þeim kostnað viðgerða og endurbóta þeirra á íbúðinni að Safamýri 45, kr. 115.308,00.

Verði ekki fallist á riftun eigi stefnendur rétt á því að fá greiddar skaðabætur og/eða afslátt á sömu forsendum og riftunarkrafan byggist á.

Stefndu geti engar kröfur gert út af íbúðinni að Safamýri 44. Stefndi Kristján hafi viðurkennt að hafa séð að hús og bílskúr þörfnuðust viðgerðar og undir venjulegt viðhald falli að gera við þak á útbyggingu hússins. Stefndu hefðu átt að sjá hvernig svalahurð var glerjuð. Stefndi Kristján hafi viðurkennt að hafa séð við skoðun allt það sem hann nú telji galla í kjallara hússins. Skuldajafnarðarkröfu stefndu beri því að hafna.

Af hálfu stefndu er því haldið fram að öllum sem skoði húsið að Safamýri 45 megi vera ljóst að bílskúrinn sé siginn. Stefnendur hafi átt að koma auga á þetta og geti því ekki byggt neinar kröfur á því að bílskúrinn sé haldinn göllum.

Stefndi Kristján hafi skýrt stefnendum rækilega frá því hvað hafi verið gert við húsið að Safamýri 45 og hvernig. Stefnendur hafi skoðað húsið gaumgæfilega og hefðu átt að spyrja seljanda nánar um það. Stefnendur hafi vitað að hús byggð í Reykjavík á sama tíma og húsið að Safamýri 45 séu mörg skemmd af alkalíi. Þau hafi því mátt hafa grun um að alkalívirkni væri í húsinu og átt að láta fara fram sérfræðirannsókn á því hvort svo væri.

Rannsókn Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins leiði ekki afdráttarlaust í ljós að um alkalívirkni sé að ræða í húsinu. Sú niðurstaða sé andstæð niðurstöðu matsmanna þar um.

Stefndu hafi verið í góðri trú um að viðgerð á húsinu hafi heppnast að öllu leyti og engu leynt stefnendur. Þau hafi ekki leynt stefnendur neinu og verði stefnendur að sanna hið gagnstæða. Stefnendum hafi ekki tekist sönnun þess að um svik af hálfu stefndu hafi verið að ræða og eigi 30. grein samningalaganna því ekki við. Sama máli gegni um 33. gr. sömu laga.

Stefndu hafi selt íbúðina í umsömdu ástandi sem stefnendur hafi sætt sig við.

Þótt fallist yrði á riftun verði stefndu ekki skyldaðir til að greiða endurbætur stefnenda á húsinu. Reikningum þar um sé mótmælt sem óstaðfestum.

Varakrafa stefnenda sé of há. Ekki sé hægt að krefjast skaðabóta og afsláttar vegna sama galla. Kostnaður við klæðningu hússins sé metinn of mikill. Ekkert liggi fyrir að aðrir íbúðareigendur í húsinu samþykki að húsið verði klætt.

Stefnendur eigi ekki rétt á að fá greiddan kostnað við það að gera við tært heitavatnsrör og hluti stefnenda í þeim reikningi sé ofáætlaður miðað við eignarhlutdeild þeirra í húsinu.

Stefndu eigi rétt á bótum vegna galla á íbúðinni að Safamýri 44 samkvæmt niðurstöðum matsmanna og áætlun um kostnað við að sílanbera og mála húsið. Skuldajafna eigi þeirri bótakröfu við bótakröfu stefnenda.

Þá mótmæla stefndu að stefnendur eigi rétt á því að dæmdir verði vaxtavextir á kröfu þeirra.

Niðurstaða dómsins.

Upplýst verður að telja af rannsókn Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, skoðun matsmanna og hinna sérfróðu meðdómsmanna að bílskúrinn og húsið að Safamýri 45 er skemmt af alkalíi.

Þá er og upplýst að bílskúrinn að Safamýri 45 er verulega siginn. Samkvæmt þeirri mælingu sem matsmaðurinn Magnús Guðjónsson framkvæmdi 15. janúar sl. heldur sigið áfram. Verður að byggja á því að svo sé, en stefndu hafa ekki dregið í efa þá niðurstöðu.

Alkalískemmdir þær sem að framan er lýst og sigið á bílskúrnum telja stefnendur vera galla þess eðlis að þeim hafi verið heimilt að rifta maka-skiptasamningi sínum við stefndu.

Stefnendur og stefndi Kristján báru fyrir dóminum að við kaupin á íbúðinni að Safamýri 45 hafi stefndi Kristján, sem sýndi stefnendum húsið og íbúðina, lýst viðgerð hússins. Stefnendur segja að stefndi Kristján hafi lýst því að gömul málning hafi verið þvegin af húsinu, það sílanborið og málað. Stefndi Kristján segist einnig hafa lýst múrviðgerðum á húsinu. Að öðru leyti hafi hann ekki lýst húsinu, en sagt viðgerðina hafa staðið sig vel. Stefnandi Höskuldur fullyrti að stefndi Kristján hefði ekki minnst á múrviðgerðir en stefnandi Pálína sagði að sig minnti að stefndi Kristján hefði minnst á sprunguviðgerðir.

Stefnendur segjast hafa spurt stefnda Kristján að því hvort húsið væri skemmt af alkalíi en því hafi hann neitað. Stefndi Kristján kveðst aldrei hafa haft grun um að svo væri.

Stefnendur halda því fram að það hafi verið ákvörðunarástæða fyrir kaupum þeirra á íbúðinni að þau hafi talið að ekkert þyrfti að gera við húsið að utan næstu 4-5 árin.

Álit dómsins er að ekki hafi verið hægt að búast við því að stefnendur kæmu auga á við skoðun sína eða mættu fá grun um að húsið væri haldið alkalískemmdum.

Stefnendur fullyrða að við kaupin hafi stefndi Kristján ekki minnst á að bílskúrinn væri siginn.

Stefndi Kristján kveðst ekki muna hvort hann hafi orðað að bílskúrinn væri siginn, en heldur því fram að sigið sé öllum augljóst og því hefðu stefnendur átt að koma auga á það við skoðunina. Ekkert er komið fram um það að stefndi Kristján hafi mátt ætla að stefnendur hafi komið auga á sig bílskúrsins áður en frá kaupunum var gengið.

Yfir bílskúrsdyrunum tveimur er steyptur kantur, óslitinn, 7 metrar á lengd og u.þ.b. 30 cm á hæð. Hann er nokkuð siginn í miðju. Við sérstaka athugun leynir það sér ekki að kantinum hallar frá húsinu og samkvæmt mælingum matsmanna var þessi halli 21,2 cm. Þegar staðið er við útidyr hússins sést vel yfir bílskúrsþakið. Við athugun sést að því hallar frá húsinu og í það hefur verið lögð steypa til þess að fá réttan halla að niðurföllum sem eru tvö við norðurhlið, en upphaflega hefur því verið gert ráð fyrir að þakinu hallaði frá bílskúrsdyrunum sem eru á suðurhlið að norðurhliðinni.

Ekki er upplýst að stefndi Kristján hafi skýrt stefnendum frá því að bílskúrinn var siginn.

Óvíst þykir að ófaglærðir menn eins og stefnendur eru myndu koma auga á sigið á bílskúrnum vissu þeir ekki um það áður og gæti jafnvel slíkt hið

sama átt við byggingafróða menn, nema þeir leituðu þessa sérstaklega. Niðurstaða dómsins er því sú að stefnendur hafi ekki mátt koma auga á sigið á bílskúrnum við skoðun sína sem ekki er upplýst að hafi verið ónákvæmari en almennt má gera ráð fyrir í tilvikum sem þessu.

Samkvæmt framansögðu verður ekki talið að stefnendur hafi komið auga á eða mátt koma auga á þá galla sem þeir telja vera á eigninni.

Ósannað er að stefndi Kristján hafi beitt stefnendur svikum í skilningi 30. gr. laga nr. 7/1936 og 42. gr. laga nr. 39/1922. Ekki verður heldur talið að 33. gr. laga nr. 7/1936 eigi hér við, sbr. 3. gr. laga nr. 11/1986.

Varðandi aðalkröfu stefnenda verður því að taka afstöðu til þess hvort gallar þeir sem stefnendur telja vera á húsinu og bílskúrnum að Safamýri 45 eru verulegir þannig að með hliðsjón af 1. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 beri að fallast á kröfu þeirra um staðfestingu riftunar makaskiptasamningsins frá 14. maí 1985.

Fallast ber á þá niðurstöðu matsmanna að nauðsynlegt verði að klæða húsið að Safamýri 45 með þeim hætti sem þeir leggja til í því skyni að koma í veg fyrir að alkalískemmdir þær sem eru í húsinu eyðileggi það. Alkalískemmdir þær sem hér um ræðir verður einar sér að telja alvarlegan galla á fasteign.

Sigið á bílskúrnum verður einnig að telja alvarlegan galla. Ekki er fyrirséð hvort sigið stöðvast á næstunni eða heldur áfram hugsanlega með alvarlegri afleiðingum en nú eru komnar fram.

Matsmenn meta kostnað við úrbætur þær sem þeir leggja til og verðrýrnun bílskúrs á kr. 601.460,00. Sú fjárhæð er rúmlega 15% af verði íbúðarinnar og bílskúrsins að Safamýri 45 eins og það var skráð í makaskiptasamninginn. Matsmenn miða mat sitt á viðgerðarkostnaði á bílskúr við það að sigið sé að mestu hætt sem ekki er reyndin.

Þegar virt er það sem að framan er rakið þykir verða að telja gallana á íbúðinni og bílskúrnum að Safamýri 45 verulega og samkvæmt því ber að fallast á þá kröfu stefnenda að staðfesta riftun þeirra á makaskiptasamningi þeirra við stefndu frá 14. maí 1985.

Samhliða kröfu um staðfestingu riftunar gera stefnendur kröfu um að stefndu endurgreiði þeim það af kaupverði íbúðarinnar að Safamýri 45 sem þeir hafa greitt eða kr. 850.000,00. Stefndu mótmæla ekki að um rétta fjárhæð sé að ræða.

Samkvæmt niðurstöðu dómsins um staðfestingu riftunar stefnenda ber stefndu að endurgreiða stefnendum þessa fjárhæð auk þess að afhenda stefnendum íbúðina að Safamýri 44, sem þau fengu sem greiðslu hluta kaupverðs, gegn afhendingu stefnenda á íbúðinni að Safamýri 45.

Þá krefjast stefnendur þess að stefndu greiði þeim kr. 115.308,00 vegna viðgerða og endurbóta þeirra á íbúðinni að Safamýri 45 og sölulauna er

þau greiddu fasteignasölunni Grund vegna íbúðarinnar að Safamýri 44. Að framan er gerð grein fyrir sundurliðun á þeirri kröfu. Fyrir utan liðinn sölulaun, kr. 45.000,00, og sótthreinsun, kr. 2.100,00, er um að ræða kostnað við viðgerðir og endurbætur sem stefnendur hafa lagt í og hafa aukið verðmæti íbúðarinnar. Stefnendur hafa lagt fram reikninga fyrir kostnaði við viðhald og endurbætur nema teppalögn, dyrasíma, blöndunartækjum og málningu, efni og vinnu. Dómarar hafa á vettvangsgöngu séð að íbúðin er nýlega teppalögð og máluð, með nýjum dyrasíma og blöndunartækjum í eldhúsi. Stefnendur þykja eiga rétt á því að fá þennan kostnað greiddan úr hendi stefndu, þó ekki kostnað vegna gardínustanga, en að sögn stefnanda Höskuldar skiptu þau stefnendur um gardínustengur vegna þess að þeim féll ekki í geð útlit þeirra gardínustanga sem fyrir voru. Þessari niðurstöðu breytir ekki það að stefnendur hafa ekki lagt fram reikninga vegna þeirra fjögurra kostnaðarliða sem að framan eru taldir, en engan veginn verður séð að kostnaður vegna þeirra sé ósanngjarn.

Gera verður ráð fyrir nokkurri fyrningu sem leiðir til lækkunar fjárhæðarinnar.

Stefnendur þykja eiga rétt á því að fá greidda úr hendi stefndu fjárhæð er svarar þeim sölulaunum er þau greiddu fyrir söluna á íbúðinni að Safamýri 44, kr. 45.000,00. Stefnendur hafa lagt fram kvittun fyrir greiðslu sölulaunanna.

Stefnendur þykja ekki eiga rétt á að fá greiddan kostnað við sótthreinsun þar sem ekki er upplýst að nauðsyn hafi verið á henni þegar stefnendur tóku við íbúðinni.

Með framanskráð í huga þykir rétt að stefndu greiði stefnendum kr. 100.000,00 vegna viðgerða og endurbóta á íbúðinni að Safamýri 45 og vegna greiddra sölulauna fyrir íbúðina að Safamýri 44.

Stefnendur gera kröfu um að stefndu greiði vexti af allri fjárhæðinni kr. 965.308,00 frá 21. nóvember 1985. Því hefur ekki verið andmælt af hálfu stefndu að bréf stefnenda dags. 21. nóvember 1985 hafi haft að geyma yfirlýsingu um riftun makaskiptasamningsins, enda þótt þar sé ekki tekið skýrlega til orða. Ekki er upplýst hvenær stefndu tóku á móti þessu bréfi. Þar sem annað er ekki upplýst þykir verða að miða við það að endurbótum og viðgerðum stefnenda á íbúðinni að Safamýri 45 hafi verið lokið áður en þeir riftu kaupunum. Stefndu hafa ekki sérstaklega mótmælt þeim upphafstíma vaxta er stefnendur miða við, enda þótt þeir hafi sérstaklega mótmælt kröfu stefnenda um greiðslu á kostnaði af viðgerðum, endurbótum og sölu. Samkvæmt framanskráðu þykir rétt að stefndu greiði þá vexti sem stefnendur krefjast, frá 21. nóvember 1985, þó þannig að frá 1. apríl 1986 dæmast 15,5% ársvextir.

Samkvæmt framburði stefnda Kristjáns fyrir dóminum vissi hann um þá

galla sem hann telur vera á íbúðinni af Safamýri 44 og því fjölbýlishúsi sem hún er í, áður en makaskiptin fóru fram, þegar frá er talin ísetning rúðu í svalahurð íbúðarinnar og leki á þaki útbyggingar og sig á gólfi í kjallara. Varakrafa stefndu er byggð á mati og áætlun á því hvað kosta muni að bæta úr þessum göllum. Af framangreindum niðurstöðum dómsins leiðir að ekki er ástæða til að tekin verði bein afstaða til varakröfu stefndu.

Stefndu gera kröfu til þess að fá greiddan málskostnað, þ.m.t. kostnað sem leiddi af dómkvaðningu matsmanna og mati þeirra. Við ákvörðun málskostnaðar í máli þessu þykir rétt að taka sérstaka afstöðu til málskostnaðarkröfu stefndu er varðar matskostnaðinn. Stefndu þykja ekki eiga rétt á því að fá greiddan úr hendi stefnenda kostnað þann sem var samfara framangreindu mati, en ber að greiða stefnendum kr. 170.000,- í málskostnað.

Dóm þennan kváðu upp Friðgeir Björnsson borgardómari, formaður dómsins, Flosi Ólafsson múrarameistari og Vífill Oddsson verkfræðingur. Dómsuppsaga hefur dregist nokkuð vegna sérstakra anna dómsformanns.

Dómsorð:

Staðfest er riftun stefnenda, Höskuldar Sæmundssonar og Pálínu Kristínar Guðlaugsdóttur, á makaskiptasamningi þeirra og stefndu, Kristjáns Benediktssonar og Ólafar Ísfeld, sem dagsettur er 14. maí 1985.

Stefndu greiði stefnendum kr. 950.000,00 með 36% ársvöxtum frá 21. nóvember 1985 til 1. mars 1986, 20% ársvöxtum frá þeim degi til 1. apríl s.á., 15,5% ársvöxtum frá þeim degi til 14. maí s.á., og með dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 170.000,00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.