

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 25. október í máli nr. E-856/2007:

Sveinhildur Vilhjálmsdóttir

Ásmundur Vilhjálmsson

(Guðmundína Ragnarsdóttir hdl.)

gegn

Agli Þorgeirssyni og

Evu Ström

(Guðmundur H. Pétursson hdl.)

og

Egill Þorgeirsson og

Eva Ström

gegn

Huldu Vilhjálmsdóttur

(Magnús B. Brynjólfsson hdl.)

Sveinhildi Vilhjálmsdóttur

Ásmundi Vilhjálmsyni

Mál þetta höfðu Sveinhildur Vilhjálmsdóttir, Bauganesi 17, Reykjavík, og Ásmundur Vilhjálmsson, Heiðarási 4, Reykjavík, með stefnu birtri 22. janúar 2007 á hendur Agli Þorgeirssyni, og Evu Ström, báðum til heimilis að Langholtsvegi 95, Reykjavík.

Með stefnu birtri 20. febrúar 2007 höfðu stefndu gagnsakarmál á hendur stefnendum og að auki gegn Huldu Vilhjálmsdóttur, Baldursgötu 22a, Reykjavík.

Málið var dómtekið að lokinni aðalmeðferð 2. október sl.

Aðalstefnendur krefjast greiðslu á 4.725.000 krónum auk dráttarvaxta frá 1. september 2005 til greiðsludags.

Aðalstefndu krefjast sýknu af kröfum aðalstefnenda og málskostnaðar.

Í gagnsök krefjast gagnstefnendur greiðslu aðallega á 7.131.539 krónum eða annarri lægri fjárhæð að mati dómsins, auk dráttarvaxta frá 1. september 2005 til greiðsludags. Til vara krefjast gagnstefnendur greiðslu á 3.783.713 krónum, eða annarri lægri afsláttarfjárhæð að mati dómsins, auk dráttarvaxta frá 1. september 2005 til greiðsludags.

Í báðum tilvikum er krafist staðfestingar á heimild til að beita skuldajöfnuði gagnvart kröfu gagnstefndu að fjárhæð 4.725.000 sem greiða skyldi 1. september 2005.

Í gagnsök krefjast gagnstefndu Sveinhildur og Ásmundur sýknu, til vara verulegrar lækkunar á kröfum gagnstefnenda.

Gagnstefnda Hulda krefst sýknu, til vara verulegrar lækkunar á kröfum gagnstefnenda.

Bæði í aðalsök og gagnsök krefjast aðilar málskostnaðar. Aðalstefnendur krefjast málskostnaðar að mati dómsins, óskipt úr hendi aðalstefndu. Gagnstefnendur krefjast málskostnaðar óskipt úr hendi aðalstefnenda og gagnstefndu Huldu, samtals 1.297.863 króna. Gagnstefnda Hulda krefst málskostnaðar óskipt úr hendi gagnstefnenda, samtals 1.962.835 króna.

Aðalstefndu Egill og Eva keyptu íbúðarhúsið að Langholtsvegi 65 af aðalstefnendum Ásmundi og Sveinhildi og gagnstefndu Huldu með kaupsamningi dagsettum 9. maí 2005. Var stærsti hluti hússins afhentur kaupendum þá þegar, en kjallari og bílskúr 15. maí.

Í söluyfirliti er útbúið var á fasteignasölnunni Valhöll er að finna lýsingu á húsinu. Þar segir m.a. að ofnalögn sé að miklu leyti endurnýjuð, svo og allt rafmagn. Þá er skrifað í reit með heitinu *Gallar: Starfsmanni Valhallar hefur ekki verið bent sérstaklega á galla á eigninni.*

Kaupin gengu fljótt fyrir sig. Var eignin fyrst kynnt á heimasíðu fasteignasölnunnar og gerðu aðalstefndu þá þegar tilboð í eignina, sem var jafnt uppsettu verði, 26.500.000 krónur. Því tilboði var hafnað, en aðalstefndu hækkðu þá boð sitt í 27.500.000 og var því tekið.

Samkvæmt samningnum skyldu aðalstefndu greiða 10.500.000 krónur þann 1. september 2005. Þau greiddu einungis 3.000.000, en héldu eftir greiðslu á 7.500.000 krónum vegna galla er þau telja hafa verið á eigninni.

Í framhaldi af þessu hófust málaferli. Gagnstefnda Hulda höfðaði mál til heimtu síns hluta eftirstöðva kaupverðsins í mars 2006. Aðalstefndu Egill og Eva

kröfðust frávísunar, en þeirri kröfu var hafnað. Gekk dómur 30. júní 2006 þar sem fallist var á kröfur Huldu. Hafa aðalstefndu greitt skuld samkvæmt dóminum.

Aðalstefndu Egill og Eva höfðuðu mál á hendur öllum seljendum í júní 2006. Var því máli vísað frá dómi með úrskurði 12. janúar 2007. Loks var þetta mál höfðað eins og áður segir með stefnu birtri 22. janúar 2007 og gagnstefnu birtri 20. febrúar 2007. Aðalstefnendur og gagnstefnda kröfðust frávísunar, en þeirri kröfu var hafnað með úrskurði 20. júní 2007.

Að kröfu aðalstefndu var Hjalti Sigmundsson, byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur 7. október 2005 til að meta ákveðin atriði varðandi ástand hússins.

Matsgerðin er í þremur liðum í samræmi við matsbeiðni.

Í fyrsta lið er óskað mats á frágangi gólfs á hæð og undir því með hliðsjón af samþykktum teikningum hússins.

Í umfjöllun um þennan lið segir matsmaður að húsið sé steinsteypt, kjallari og hæð. Kjallarinn sé undir tæplega helmingi hússins að norðanverðu. Hinn hluti grunnsins sé ógrafinn, eins og segi á teikningu. Einungis sé til byggingarnefndarteikning af húsinu, en ekki burðarþols- eða aðrar útfærsluteikningar. Um afar ófullkomnar teikningar sé að ræða. Þá segir að matsmaður hafi sannreynt að undirstöður séu ekki á þeim stöðum sem ætla mætti samkvæmt teikningum. Undirstaða sem sýnd sé undir langvegg, milli stofa og gangs, sé ekki til staðar. Þá sé heldur ekki undirstaða undir vegg á milli stofu og svefnstofu, en sá veggur sé forskalaður timburveggur.

Síðan segir í matsgerð: „Þak hússins og loft er léttbyggt. Álag frá því lendir á þeim vegg sem best ber, þ.e. langveggnum sem er norðan við ganginn og hvílir á steypum vegg í kjallara. Ætla má að ef álag lendir á hinum veggnum sem ekki hefur undirstöðu muni hann láta undan og þannig færast álagið á nyrðri vegginn sem hefur undirstöðu. Ekki eru nein greinileg verki um að gólfplata eða veggir hafi sigið en þó er ein langgangandi sprunga eftir ganginum. Gólfplata er mjög þunn og getur ekki dreift álagi að neinu marki. Jarðvegur undir í grunninum er mjög laus í sér og getur ekki tekið við álagi án þess að falla saman. Því verður að ætla að álag frá þaki og lofti sé fyrst og fremst borið af nyrðri veggnum auk útveggja að sjálfsögðu.“

Síðan er tekið fram að skýra megji það að ekki séu sýnilegar skemmdir á húsinu vegna sigs með því að þakið sé mjög létt.

Niðurstaða um þennan lið eru svohljóðandi:

„Matsmaður telur að undirstöður hússins séu ófullnægjandi auk þess að vera ekki í samræmi við fyrirbyggjandi teikningu og byggingarsamþykkt þegar húsið var byggt. Mat er lagt á kostnað við að steypa undirstöður með aðferðum sem nú tíðkast þ.e. járnþentum þó að það hefði að líkindum ekki verið gert þegar húsið var byggt. Ekki er miðað við samfelldan vegg heldur steypa veggstubba með hæfilegu bili.“ Síðan eru tíundaðir einstakir kostnaðarliðir, en heildarkostnaður reiknast 650.000 krónur.

Í öðrum lið er óskað mats á öllum skemmdum „... á húsinu vegna raka sem leitt hefur upp frá gólfinu og aðrar skemmdir sem verða óhjákvæmilega á húsinu við frágang gólfsins vegna þess rasks sem af hlýst við endurnýjun þess.“

Í umfjöllun matsmanns segir að raki sé undir gólfplötu í stofu og í svefnstofu. Gufa stígi upp um austasta gatið sem matsmaður lét gera á gólfplötuna. Telur hann að rakinn undir gólfplötunni stafi af bilun á frárennislögn. Gat sé á lögninni undir baðherbergi og að gufa sleppi þar út og þéttist undir gólfplötunni. Tekur matsmaður fram að hann hafi ekki látið mynda skólplögnina til að þetta verði sannreynt. Síðan lýsir matsmaður því að eðlilegur endingartími frárennislagna úr steini sé 40-50 ár. Því sé eðlilegt að ætla að endurnýja þurfi lagnirnar nú.

Í niðurstöðum um þennan lið segir m.a.: „Matsmaður telur að skemmdir á vegg milli stofu og svefnstofu stafi af raka í gólfum sem rekja má til bilunar á frárennislögn. Matsmaður telur að raki við vesturvegg næst suðvestur horni stafi frá sprungu á vegg.“

Heildarkostnaður við nauðsynlegar endurbætur telur matsmaður að nemi 418.000 krónum.

Loks var í þriðja lið óskað mats á frágangi þaks. Í umfjöllun matsmanns segir:

„Á matsfundi kom fram að ekki er ágreiningur um að þar sem segir að þak hafi verið endurnýjað sé átt við yfirborð þaks en ekki burðarvirkið sem slíkt.“

Í niðurstöðum segir: „Matsmaður telur að ytri frágangur þaks sé vel unninn og vandaður. Við endurnýjun á þaki hefur þó ekki verið gætt að ástandi neglingar á borðaklæðningu sem er stórlega áfátt. Til að bæta úr þarf að taka upp þakjárn og þakpappa og endurnegla gömlu borðaklæðninguna. Leggja svo nýjan þakpappa og þakjárn aftur. Gera verður ráð fyrir að áfelliur á mæni og hornum fari forgörðum.“ Heildarkostnaður við þessa framkvæmd telur matsmaður að nemi 675.000 krónum.

Matsgerð þessari var lokið 8. nóvember 2005. Seljendur fengu ekki afrit af henni fyrr en í marsmánuði 2006.

Gagnstefnendur sem voru matsbeiðendur voru ekki sátt við skilning matsmanns á spurningum sínum í matsbeiðni. Lýsti matsmaður því álitinu sínu að hann teldi sig hafa lokið matsgerð sinni, en boðaði til matsfundar þar sem aðilum gæfist færi á að tjá sig um ábendingar gagnstefnanda. Gagnstefnda mótmælti því að frekara mat færi fram. Var ágreiningi um þetta atriði skotið til dómsins og með úrskurði 3. apríl 2006 var komist að þeirri niðurstöðu að matsmaður hefði lokið mati sínu og að frekari spurningar kæmust ekki að.

Gagnstefnendur lögðu fram nýja matsbeiðni og 23. júní var Freyr Jóhannesson, byggingatæknifræðingur dómkvaddur til að meta í samræmi við beiðnina.

Í fyrsta lið matsgerðar er fjallað um kostnað af að steypa sökkla undir stofuvegg „...eftir húsinu endilöngu og undir vegg sem skiptir stofunni í tvennt eins og fram kemur á samþykktum teikningum hússins frá 11.5.1944, með hliðsjón af kröfum byggingarreglugerðar þannig að framkvæmd standist úttekt byggingarfulltrúans í Reykjavík.”

Í umfjöllun matsmanns segir m.a.: „Langveggurinn á 1. hæð ber að miklu leyti uppi loft og þak hússins en þykkt hans er um 13 cm. Ójárnbenta platan er sprungin langs eftir ganginum um miðbik hússins, 60 cm frá langveggnum.

Að enginn sökkull eða sökkulveggur skuli vera undir þessum aðalburðarvegg á 1. hæð er án efa brot á byggingarreglugerðum í Reykjavík allt frá 1904. (sjá 16. grein reglugerðar frá 1. jan. 1904). Til að bæta úr þessum ágalla og byggja undirstöður fyrir vegginn sem uppfylla kröfur núgildandi byggingarreglugerðar og gegna sama hutverki og undirstöður þær sem hefðu átt að vera undir veggnum frá upphafi, skv. þágildandi kröfum, telur undirritaður matsmaður hagkvæmast að framkvæma eftirfarandi:

1. Brjóta upp og fjarlægja í áföngum gólf og létta veggi sem eru á þeim hluta hússins sem byggður er á fyllingu. Einnig þarf að fjarlægja um það bil 15 cm lag af fyllingu sem er undir gólfplötunni til þess að pláss sé fyrir 4" einangrun og þykkri gólfplötu til uppfyllingar nútíma kröfum. Miðað er við að fjarlægja gler og pósta úr suðurglugga stofu og koma því efni sem þarf að fjarlægja í gám þar skammt frá. Stífa þarf burðarvegginn af til bráðabirgða.

2. Handgrafa fyrir og steypa síðan undirstöðuvegg um miðbik hússins sem væri 25x3500 cm og næði niður á burðarhæfan jarðveg eða klöpp, sem reiknað er með að sé um 30 cm undir núverandi kjallaragólfplötu. Undir burðarveggnum frá undirstöðuveggnum og að útvegg báðum megin, yrði síðan steypur „burðarsökkull” 25x60 cm sem yrði tengdur við núverandi sökkulveggi hússins.

3. Að lokum yrði gengið frá jarðvegsfyllingu, gólf einangrað með 4" einangrun og 14 cm járnbent gólfplata steyp. Miðað er við að bora tengijárn í aðliggjandi veggi og sökkla. Einnig þarf að setja nýja pósta í stofuglugga, glerja hann og ganga frá honum í það horf sem er fyrir hendi í dag. Þeir „léttu“ veggir sem voru fjarlægðir, þ.e. veggur milli „stofu“ og „svefnstofu“ ásamt veggjum milli „VS“ og „anddyris“ yrðu að lokum smíðaðir úr einangaðri og gifsklæddri blikkgrind. Einnig er áætlaður viðbótarkostnaður vegna berandi sökkulbita undir „léttum“ þvervegg sem sýndur er steinsteypur á samþykktri byggingarnefndarteikningu. Bitinn er um 3,7 m langur, 60 cm hár og 25 cm þykkur. (Sjá kostnaðarsundurliðun í næsta kafla).

Ekki er áætlaður kostnaður við endurnýjun frárennislagna undir gólfplötu.“

Kostnaður við þennan lið er metinn samtals 2.653.00 krónur.

Í öðrum matslið kemur fram að nauðsynlegt sé að gera burðarþolsupprætti og fá samþykkt hjá byggingarfulltrúa. Kostnaður við þessa hönnun er metinn 150.000 krónur.

Þriðji matsliður varðar tjón kaupenda af því að geta ekki tekið húsið í notkun. Var óskað viðmiðunar um leigu sambærilegs húsnæðis og hver sé rekstrarkostnaður hússins hvern mánuð þar til framkvæmdum verði lokið.

Um þennan þátt segir í matsgerð: „Matsmaður telur að hér sé átt við leigugjald sem innifelur vexti, viðhaldskostnað og opinber gjöld af eigninni en að rekstrarkostnaður sé aðeins rafmagn og hiti á framkvæmdatíma verksins.“ Hæfileg leiga var metin 140.000 krónur á mánuði og rekstrarkostnaður 12.000 krónur á mánuði.

Við skýrslugjöf fyrir dómi sagði aðalstefnandi Ásmundur að gagnstefnandi Egill hefði verið upplýstur um viðgerðina á þakinu. Þá hefði honum verið sagt frá raka á millivegg milli stofu og borðstofu. Hann sagði að parket hefði verið lagt 1992 og að þá hefði ekki verið neinn raki í gólfinu. Þá hefði hann skipt um parket á ganginum áður en húsið var selt og ekki séð neinn raka.

Í skýrslu sinni fullyrti gagnstefnda Hulda að hún hefði ekki verið boðuð á matsfundi 24. október og 3. nóvember 2005.

Gagnstefnandi Egill sagði að hann hefði ekki verið upplýstur um neina galla á húsinu. Hann hefði séð að það hefði verið skipt um sperrur í þakinu og neðstu borðin í borðaklæðningunni. Hann kvaðst hafa tekið eftir skemmdum í millivegg eftir afhendingu og þá fengið aðalstefnanda Ásmund á staðinn. Þá hefði Ásmundur sagt sér frá því að það hefði lekið frá þakinu. Hann kvaðst hafa rifið upp parketið og þá hefði komið í ljós mikill raki, aðallega í kringum millivegginn.

Aðspurður kvaðst Egill starfa við húsasmíðar en ekki vera lærður húsasmiður.

Málsástæður og lagarök aðalstefnenda í aðalsök og gagnsök.

Aðalstefnendur hafa rakið málsástæður í stefnu og í greinargerð í gagnsök. Í stefnu eru raktar að nokkru sömu málsástæður og fram koma í greinargerð í gagnsök og verða þær ekki endurteknar í þessari lýsingu.

Aðalstefnendur vísa til kaupsamnings aðila um fasteignina. Þetta sé gagnkvæmur samningur og telja þau sig hafa efnt skyldu sína til að afhenda húsið, en aðalstefndu hafi vanefnt skyldu sína til að greiða kaupverðið.

Aðalstefnandi Sveinhildur átti 24% fasteignarinnar, en aðalstefnandi Ásmundur 39%. Nemi krafa hvors um sig þessu hlutfalli af 7.500.000 krónum, sem aðalstefndu hafi haldið eftir af kaupverðinu. Nemur krafa þeirra samtals stefnufjárhæðinni, 4.725.000 krónum, og krefja þau um þá fjárhæð sameiginlega.

Þau telja að fasteignin hafi verið í umsömdu ástandi við afhendingu. Á henni hafi ekki verið leyndir gallar og hún hafi haft alla áskilda kosti. Hún hafi verið í samræmi við þær upplýsingar sem veittar hafi verið. Meintir ágallar rýri ekki verðmæti hússins svo nokkru varði og þau beri ekki sök á meintum göllum.

Þá er bent á að húsið hafi verið byggt á stríðsárunum. Húsið hafi verið byggt í samræmi við kröfur í reglum þess tíma. Burðarvirki þess hafi ekki haggast í nærri sjötíu ár. Þá komi fram í matsgerð Hjalta Sigmundssonar að engin greinileg merki sjaist um að gólfplata eða veggir hafi sigið. Hann bendi aðeins á eina sprungu langsum eftir ganginum, sem gæti allt eins hafa myndast við framkvæmdir aðalstefndu.

Aðalstefnendur mótmæla þeirri fullyrðingu að það vanti sökkulvegg undir gólfplötu, undir þvervegg í stofu. Teikningar bendi til að útveggir séu sökklar hússins. Sett sé mál á þá á teikningum, en engin mál séu sett á umræddan þvervegg. Þá hafi engar athugasemdir verið gerðar er byggingarfulltrúi tók bygginguna út þann 1. september 1943. Þá benda aðalstefnendur á að aðalstefndu hafi sjálf skemmt og skert burð hússins með því að fjarlægja skorstein og skera stórt gat í gólf yfir kjallara.

Aðalstefndu hafi ekki sinnt skoðunar- og aðgæsluskyldu sinni. Þeim hafi verið bent á augljós merki um raka í suðvesturhorni stofu. Ekki hafi verið lofað að koma í veg fyrir raka og ekki hafi verið fullyrt að nýjar eða nýlegar frárennslislagnir væru í húsinu. Þar sem húsið sé gamalt hafi skoðunarskylda kaupenda verið enn ríkari. Þá sé aðalstefndi Egill sérfróður um byggingar. Loks hafi kaupendur hafið framkvæmdir án teikninga og opinberra leyfa.

Varðandi ástand lagna sérstaklega vísa aðalstefnendur til þess að þau hafi ekki haldið því fram að frárennslislagnir væru nýjar eða nýlegar. Í söluyfirliti hafi verið sagt að ofnalögn sé að miklu leyti endurnýjuð, en ekki minnst á frárennslí. Þá mótmæla aðalstefnendur því að þeim hafi mátt vera ljós viðvarandi raki undir nýlögðu parketi.

Aðalstefndu hafi ekki skoðað ris hússins og þar með þakið nægilega. Þau hafi verið upplýst um að gert hafi verið við þakið. Því er mótmælt að þakið hafi verið sagt endurnýjað. Þá hafi þau ekki útvegað sér allar teikningar af húsinu sem til séu hjá byggingarfulltrúa og ráðist í breytingar án þess að leita til sérfræðinga um hönnun.

Þá mótmæla aðalstefnendur því að þeim verði gert að koma húsinu í það horf að það uppfylli kröfur núgildandi byggingarreglugerðar. Aðalstefndu eigi ekki kröfu til þess að fá nýtt fyrir gamalt.

Aðalstefnendur mótmæla því að unnt sé að byggja skaðabótakröfu gagnstefnenda á sök. Sjálf byggi þau á því að ekki hafi verið unnt að sjá meinta galla við venjulega skoðun. Aðalstefnendur mótmæla því að húsið sé ekki byggt í samræmi við teikningar og hafi ekki uppfyllt kröfur þágildandi byggingarreglugerðar. Telja aðalstefnendur að umdeildur þverveggur sé byggður í samræmi við kröfur 16. gr. reglugerðarinnar. Þá benda þau á að ekki liggi fyrir hversu langt sé niður á fastan botn undir húsinu.

Þar sem meintir gallar rýri ekki verðmæti hússins svo nokkru nemi sé heldur ekki grundvöllur fyrir afsláttarkröfu gagnstefnenda.

Aðalstefnendur mótmæla því að í gagnsök séu kröfur studdar við tvær matsgerðir. Síðari matsgerðin sé ekki yfirmat og með þessu sé sá kröfufliður sem varðar burðarvirki hússins ódómhæfur.

Aðalstefnendur mótmæla kröfu gagnstefnenda um bætur fyrir afnotamissi. Segja þau ekki sýnt fram á að gagnstefnendur hafi orðið fyrir óbeinu tjóni sem rakið verði til vanefnda aðalstefnenda. Þá telja þau að 1. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002 eigi aðeins við um tjón sem sá sem ábyrgð ber gat með sanngirni séð fyrir sem sennilega afleiðingu vanefndanna. Það eigi ekki við hér. Þá kveðast aðalstefnendur ekki geta borið ábyrgð á því að gagnstefnendur hafi komið húsinu í fohelt ástand. Þá sé það sök gagnstefnenda hversu málaferli þessi hafi dregist á langinn.

Varakrafa um lækkun á gagnkröfu byggja aðalstefnendur á sömu málsástæðum og raktar hafa verið.

Varðandi málskostnaðarkröfu vísa aðalstefnendur til þess að aðalstefndu hafi valdið óþarfa drætti á málinu. Þau hafi ekki afhent eintak af matsgerð Hjalta Sigmundssonar fyrr en mörgum mánuðum eftir að hún lá fyrir. Þá mótmæla þau dráttarvaxtakröfu. Þeirra hafi ekki verið krafist fyrr en í stefnu er þingfest hafi verið 29. júní 2006. Sé í fyrsta lagi unnt að dæma dráttarvexti frá þeim degi.

Auk þeirra réttarheimilda sem áður er getið vísa aðalstefnendur til laga nr. 91/1991, nr. 40/2002, nr. 73/1997 og eldri laga um byggingarsamþykktir nr. 19/1905. Þá vísa þau til meginreglna kaupa-, samninga- og kröfuréttar.

Málsástæður og lagarök gagnstefnenda.

Gagnstefnendur byggja á því að húsið sé haldið verulegum og alvarlegum göllum sem kalli á endurgerð burðarvirkis þess, endurgerð þaks og endurnýjun lagna. Þessir gallar og vansmíði veiti þeim rétt til skaðabóta eða afsláttar af kaupverði hússins. Kaupendur íbúðarhúsa eigi að geta treyst því að þök og burðarvirki séu gerð eftir þeim kröfum sem í gildi eru þegar húsið er reist. Þá eigi þeir að geta treyst því að lagnir séu í lagi.

Um galla á húsinu vísa gagnstefnendur til áðurgreindra matsgerða. Þau taka fram að ágreiningur hafi risið um mat Hjalta Sigmundssonar á kostnaði af úrbótum og uppsetningu á burðarvirki. Hafi Freyr Jóhannesson verið dómkvaddur til að meta þennan þátt sérstaklega og segjast þau byggja kröfur sínar á niðurstöðum hans. Í matsgerð Hjalta segi að undirstöður hússins séu ófullnægjandi og ekki í samræmi við fyrirliggjandi teikningu og byggingarsamþykkt þegar húsið var byggt. Freyr Jóhannesson taki undir þetta og meti kostnað af endurbótum 2.870.900 krónur, auk 150.000 króna hönnunarkostnaðar.

Þá hafi húsaleiga sambærilegs húsnaðis verið metin 140.000 krónur á mánuði og rekstrarkostnaður 12.000 krónur á mánuði, þann tíma sem ekki væri unnt að nýta eignina vegna gallanna.

Um endurbætur á þaki er vísað til mats Hjalta Sigmundssonar, en hann taldi kostnað hæfilega metinn 650.000 krónur. Kostnaður við endurnýjun lagna taldi Hjalti að næmi samtals 418.000 krónum.

Skaðabótakröfu kveðast gagnstefnendur byggja á 43. gr. laga nr. 40/2002. Þau telja að aðalstefnendur og gagnstefnda hafi brotið gegn upplýsingaskyldu sinni með því að upplýsa ekki um raka sem leyndist undir nýlögðu parketi. Þeim hafi mátt vera ljós þessi raki. Þá er vísað til þess að ábyrgð hafi verið tekin á því að lagnir væru í góðu lagi þar sem ekki hafi verið bent sérstaklega á þá galla sem voru á lögnum hússins. Sérstaklega hafi verið tekið fram í söluýfirliti að ofnalögn og baðherbergi hafi verið nýlega endurnýjuð. Eignin sé ekki í samræmi við veittar upplýsingar, þar sem ætla má að lagnir hússins séu allar endurnýjaðar, sbr. 27. gr. laga nr. 40/2002.

Verði ekki fallist á að seljendur hafi sýnt af sér saknæma háttsemi er krafist bóta, seljendur beri ábyrgð án sakar á beinu tjóni. Beint tjón sé sá kostnaður sem matsmenn hafi skilgreint, auk þess beina tjóns sem hlýst af því að geta ekki tekið húsið í notkun. Nemi krafan samtals 7.131.539 krónum.

Umræddir gallar hafi verið til staðar og seljendum hafi mátt vera þeir ljósir. Húsið hafi lengi verið í eigu fjölskyldu seljenda og höfðu farið fram margs konar endurbætur. Þá sé ekki unnt að sjá þessa galla við venjulega skoðun, hvorki skort á burðarvirki né hve borðaklæðning í lofti er illa negld. Raki í veggjum og gólfu hafi ekki komið í ljós fyrr en gólfefni höfðu verið fjarlægð. Telja gagnstefnendur líklegt að seljendur hafi vitað af rakanum þar sem gólfefni sem fjarlægt var hafði nýlega verið lagt.

Gagnstefnendur benda á að kostnaður af úrbótum nemi 13,8% af kaupverði og því rýri gallarnir verðmæti eignarinnar að mun, sbr. 2. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002.

Fjárhæð kröfu sinnar, 7.127.713 krónur, sundurliða gagnstefnendur svo:

Endurnegling þakburðarvirkis (skv. fyrri matsgerð)	675.000
Endurnýjun lagna (skv. fyrri matsgerð)	418.000
Gerð undirstöðu og sökkuls (skv. síðari matsgerð)	3.020.900
Afnotamissir í 22 mánuði	3.344.000
(Frá dragast 60% af virðisaukaskatti af vinnulið)	330.187)

Gagnstefnendur byggja varakröfu á hlutlægum grundvelli. Þau segja fjárhæðina vera lægri þar sem skaðabætur vegna afnotamissis teljist ekki til kostnaðar við að bæta úr galla eins og skilyrði sé til skv. 41. gr. laga nr. 40/2002. Sundurliðun varakröfu er samhljóða sundurliðun aðalkröfu, að frádragnum lið vegna afnotamissis.

Verði ekki fallist á skaðabótkröfu telja gagnstefnendur skilyrði vera til afsláttar. Gallar svari til 13,8% af kaupverði. Gallarnir varði öryggi hússins til íbúðar og sé nauðsynlegt að ráðast í endurbætur þegar í stað. Þá sé ekki hægt að nota húsið á meðan frárennislagnir séu í sundur. Þá er því mótmælt að framkvæmdir við húsið og rask skipti einhverju við úrlausn þessa máls. Þá hafi þess verið gætt að raska ekki ummerkjum er sýni raunverulegt ástand og orsakir galla.

Gagnstefnendur taka fram að matsgerð Hjalta Sigmundssonar hafi ekki verið afhent gagnaðilum fyrr en ljóst var að ekki næðust sættir um framkvæmd matsins. Þá mótmæla þau þeirri fullyrðingu að þau hafi ekki leitað samþykkis og sérfræðiaðstoðar áður en ráðist var í breytingar.

Húsið sé vissulega gamalt, en það hafi verið kynnt sem mikið endurnýjað og fyrir það hafi verið greitt yfirverð.

Gagnstefnendur vísa til 18., 19., 26. - 29., 41., 43. og 44. gr. laga nr. 40/2002, meginreglna kaupa-, samninga- og kröfuréttar, laga um virðisaukaskatt nr. 50/1988, byggingarsamþykktar fyrir Reykjavíkurborg frá árinu 1903 og laga um byggingarsamþykktir frá sama ári, skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997 með síðari breytingum og byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

Gagnstefnendur halda því fram að gagnstefndu hafi tafið málið og aukið á kostnað við matsgerðir með aðgerðum sínum. Lögmenn þeirra hafi ekki verið samstíga í aðgerðum og það hafi leitt til þess að málið hafi dregist á langinn og orðið umfangsmeira en nauðsyn bar til. Beri að hafa hliðsjón af þessu við ákvörðun málskostnaðar. Rekin hafi verið tvö matsmál og tvö skuldamál þar sem eitt hefði dugað, sbr. 4. gr. 130. gr. eml., hefðu gagnstefndu ekki haft uppi kröfur og mótbáru sem þau vissu að voru þarflausar og tilgangslausar, sbr. 3. mgr. 131. gr. eml.

Málsástæður og lagarök gagnstefndu Huldu Vilhjálmsdóttur.

Gagnstefnda mótmælir því að fullyrt hafi verið við söluna að húseignin hefði verið mikið endurbætt. Hún fullyrðir að gagnstefnandi Egill Þorgeirsson sé húsasmiður að mennt og því sérfræðingur á þessu sviði. Hún segir að sér hafi ekki verið kunnugt um neina af þeim göllum sem gagnstefnendur hafi grafið upp. Þá hafi gagnstefnendum verið bent á hugsanlegan raka í suðvesturhorni húss milli veggjar og gólfs er þau skoðuðu eign enda sjáanleg ummerki sprungu í vegg utanhúss, sem Hjalti Sigmundsson matsmaður skýri með því að raki kæmi frá vegg.

Gagnstefnda segir að gagnstefnendur hafi brotið niður eitt helsta burðarvirki hússins, skorsteininn, sem hafi verið í miðju húsi og tengdur járnbentu steingólfi. Þá hafi þau sagað stigagat í steingólf 1. hæðar, sem geti veikt verulega burð þess.

Gagnstefnda mótmælir fjárhæð skaðabóta.

Því er mótmælt að gallar séu á burðarvirki hússins. Húsið hafi staðið í nærri 70 ár og staðið af sér jarðskjálfta. Ekki verði byggðar kröfur á ímyndaðri missmíð fyrir 64 árum. Þá er því mótmælt að byggt verði á þeirri einu teikningu sem til er. Bent er á að á teikningunni megi sjá að húsbyggjandi hafi fært vegg frá upphaflegri teikningu. Kveðst gagnstefnda ekki bera ábyrgð á verkum annarra við byggingu hússins eða þáverandi byggingaryfirvalda.

Gagnstefnda mótmælir því að hún hafi vanrækt upplýsingaskyldu um raka undir parketi. Hún kveðst enga hugmynd hafa haft um ástand lagna undir gólfi. Þá segi matsmaður að frárennslislagnir hafi enst eðlilega.

Gagnstefnda mótmælir því að upplýsingar í söluyfirliti um endurnýjun ofnalagnar og baðherbergis hafi ekki verið réttar. Ekki komi fram í matsgerðum að eignin sé ekki búin þeim kostum sem lýst sé. Er því mótmælt að skaðbótakrafa geti byggt á hlutlægum grundvelli, sbr. 43. gr. lag anr. 40/2002. Þá geti áætluð leigugreiðsla ekki verið beint tjón eins og haldið sé fram í gagnstefnu, en gagnstefnendur búi í eigin húsnaði og hafi ekki þurft að leigja.

Gagnstefnda segir að í matsgerð Hjalta Sigmundssonar sé ekki talað um alvarlega annmarka á húsinu. Gagnstefnendum hafi verið bent á rakablett sem var sjáanlegur utan á húsinu, sem auk þess hafi verið augljós hverjum þeim er skoðaði húsið.

Gagnstefnda krefst þess að dómurinn líti fram hjá báðum matsgerðunum þar sem ljóst sé að matsgerð Freys Jóhannessonar byggi á matsgerð Hjalta Sigmundssonar. Telur hún að þegar af þessari ástæðu beri að sýkna hana.

Þá er því mótmælt að matsgerðirnar séu notaðar á víxl eftir hentugleikum. Verði hins vegar fallist á að hún eigi einhverja sök á göllum krefst gagnstefnda þess að dómurinn byggi á fyrri matsgerðinni.

Gagnstefnda mótmælir því að grundvöllur sé til að ákveða afslátt af kaupverði. Hún mótmælir því að galli nemi allt að 13,8% af kaupverði. Hún bendir á að smávægilegur galli heimili ekki afslátt. Þá sé ekki unnt að krefjast bæði afsláttar og skaðabóta. Meta hefði þurft verðmætarýrnun hússins vegna umræddra galla til að unnt hefði verið að beita 41. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnda Hulda kveðst ekki geta borið ábyrgð á málatilbúnaði gagnstefnenda eða vinnubrögðum þeirra. Hún verði ekki sökuð um eða gerð ábyrg fyrir því að gagnstefnendur standi ekki nægilega vel að málshöfðun. Framsetningu kröfunnar vegna afnotamissis sé mótmælt. Þar virðist gagnstefnendur telja að þau eigi ótímabundinn og ótakmarkaðan bótarétt á hendur stefndu vegna tapaðrar leigu. Slík hugmynd eigi sér engin fordæmi og sé andmælt. Gagnstefnendur hafi ekkert aðhafst til að takmarka tjón sitt. Þau búi í eigin húsnaði og hafi ekki þurft að leiga

sér húsnæði hingað til þannig að bætur vegna afnotamissis komi ekki til greina.

Um matsgerð Freys Jóhannessonar gerir stefnda þessar athugasemdir:

Fyrst er bent á að ekki sé metið hvort um galla sé að ræða eða orsakir þeirra.

Um fyrsta lið er bent á að í matsgerð Hjalta Sigmundssonar sé talið að ekki séu nein greinileg merki um að gólfplata eða veggir hafi sigið. Þá segi að ekki séu sjáanlegar skemmdir á húsinu. Síðan sé tekið fram að matsmaður hafi ekki upplýsingar um dýpt niður á fastan botn. Samt sem áður sé talið að undirstöður hússins séu ófullnægjandi. Í þessum hluta gæti mótsagna sem geri matsgerðina ótrúverðuga. Telur stefnda meinta galla ósannaða.

Varðandi matslið 2 er bent á að matsmaður hafi talið umrædda sprungu vel sýnilega og því geti hún ekki hafa dulist gagnstefnanda Agli sem sé fagmaður.

Um matslið 3 bendir stefnda á að matsmaður telji ytri frágang þaks vel unninn og vandaðan. Gagnstefnendur hafi verið upplýst um viðgerðir á þaki. Þá verði ekki byggt á matsgerðinni um þetta atriði vegna mótsagna sem í henni séu.

Í greinargerð kveðst stefnda mótmæla matsgerð Hjalta Sigmundssonar í heild, ekki verði neitt á henni byggt. Kveðst stefnda ekki hafa verið boðuð í vettvangsskoðun þann 24. október 2005. Þá hafi verið skoðaðir hlutir sem ekki var fjallað um þann 20. sama mánaðar. Segir hún að sér hafi verið ókunnugt um göt á gólfplötu er matsbeiðandi hafi gert, svo og gat á vesturvegg og aðgerðir við þak.

Í munnlegum málflutningi var bætt við þessi mótmæli athugasemd um að ekki hefði verið boðað til matsfundar 3. nóvember.

Loks gerir stefnda þá athugasemd í greinargerð sinni að ljósmyndir sem fylgja matsgerð hafi verið ljósritaðar í svart-hvítu og séu svo ógreinilegar að ómögulegt sé að greina myndefnið.

Um síðari matsgerðina gerir stefnda þá athugasemd að fyrsta spurningin sé sama spurning og hafi verið svarað í hinu fyrra mati. Rétt hefði verið að óska yfirmats. Telur stefnda að hér sé um bindandi réttaráhrif að ræða, res judicata, þannig að sama ágreiningsefni verði ekki borið á ný undir jafnsettan aðila. Slíkt sé í andstöðu við meginreglur réttarfars. Þá séu matsgerðirnar báðar stórgallaðar og því ónothæfar. Það leiði til sýknu.

Stefnda mótmælir kröfu um bætur vegna afnotamissis og rekstrarkostnaðar á biðtíma. 59. gr. laga nr. 40/2002 eigi hér ekki við. Gagnstefnendur hafi sjálf gert húsið óíbúðarhæft.

Varakröfu um lækkun á kröfum gagnstefnenda byggir stefnda á sömu atriðum og að framan eru rakin.

Stefnda mótmælir vaxtakröfu. Líta verði til verðlagsviðmiðunar í matsgerðum. Þá hafi gagnstefnendur ekki krafist vaxta fyrr en með birtingu stefnu. Ætti því ekki að dæma vexti fyrr en frá þingfestingardegi gagnsakar.

Stefnda vitnar til meginreglna um res judicata, meginreglna kaupa- og samningaréttar og til 12., 18., 19., 29. og 59. gr. laga nr. 40/2002. Loks er vísað til byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

Forsendur og niðurstaða.

Kröfum í aðalsök er ekki mótmælt með öðru en skuldajöfnuði með skaðabóta- eða afsláttarkröfum sem hafðar eru uppi í gagnsök.

Gagnstefnda Hulda mótmælir matsgerð Hjalta Sigmundssonar á þeim grundvelli að hún hafi ekki verið boðuð til tveggja matsfunda. Í greinargerð hennar er því einu hreyft að hún hafi ekki verið boðuð til matsfundar 24. október, en ekki vikið að matsfundi 3. nóvember. Um þetta er þess að gæta að af matsgerð Hjalta kemur fram að hann tilkynnti á matsfundi 20. október að hann hygðist skoða eignina á ný án þess að boða aðila og að þeir gerðu ekki athugasemdir við þessa tilhögun. Nefndi hann skoðun sína 24. október ekki matsfund. Þá er fullyrt í matsgerð að aðilar hafi verið boðaðir til matsfundar 3. nóvember. Fullyrðingar gagnstefndu Huldu um annað komu fyrst fram við aðalmeðferð málsins og gafst gagnstefnendum því ekki færi á að tryggja sönnun um að réttilega hefði verið boðað til matsfunda. Eru mótbáru um boðun til þessa fundar því of seint fram komnar. Matsmanni var heimilt að skoða eignina einn á milli þess sem hann hélt matsfundi þar sem aðilar áttu þess kost að mæta og lýsa viðhorfum sínum. Verður þessum mótbárum við matsgerðinni því ekki sinnt frekar.

Síðari matsgerðin, matsgerð Freys Jóhannessonar, var unnin í samræmi við fyrirmæli í dómkvaðningu 23. júní 2006. Sú dómkvaðning getur ekki sætt endurskoðun hér. Fyrsti liður þeirrar matsbeiðni lýtur vissulega að sama ágalla og fjallað hafði verið um í fyrri matsgerðinni, matsgerð Hjalta Sigmundssonar. Þar var talið að tiltekin aðferð væri nægileg til að bæta úr því að ekki væri steypur veggur undir stofuvegg. Í síðari matsbeiðninni er óskað mats á kostnaði við annars konar aðgerð til lausnar á sama vandamáli. Matsgerðirnar eru því ekki alls kostar sambærilegar og ekki var nauðsynlegt að leita til yfirmatsmanna til að fá svör við þeirri spurningu sem lögð var fram í síðari matsbeiðninni. Niðurstaða um það hvernig meta bæri kostnað af nauðsynlegum endurbótum byggist hins vegar á því hvort hin ódýrari aðferð sem lögð er til í matsgerð Hjalta Sigmundssonar er nægileg endurbót á umræddum ágalla til að teljast fullar bætur.

Umrædd aðgerð, hvor aðferð sem notuð er, hefur þann eina tilgang að tryggja undirstöðu undir steyptan vegg. Matsmaðurinn Hjalti Sigmundsson hefur komist að þeirri niðurstöðu að undirstöður hússins séu ófullnægjandi og ekki í samræmi við fyrirliggjandi teikningu og byggingarsamþykkt þegar húsið var byggt. Telur hann að nægilegt sé að að steypa veggstubba með hæfilegu bili með aðferðum sem nú tíðkist, þ.e. járnbentum, þó að það hefði að líkindum ekki verið gert þegar húsið var byggt. Þessari niðurstöðu matsmannsins er ekki hnekkt með síðari matsgerðinni eða öðrum gögnum. Er niðurstaðan nægilega rökstudd og verður hún því lögð til grundvallar. Telst þessi ágalli vera leyndur galli við kaup gagnstefnenda á húsinu, en ekki er sýnt fram á að aðalstefnendum eða gagnstefndu hafi verið eða mátt vera hann ljós. Telst kostnaður við endurbætur á þessum ágalla

hæfilega áætlaður í matsgerð 650.000 krónur.

Fyrir dómi sagði gagnstefnandi Egill að hann hefði tekið eftir því að skipt hefði verið um sperrur í þaki og neðstu borðin í borðaklæðningunni. Gaf þetta honum tilefni til að kanna frekar ástand þess hluta sem ekki hafði verið endurnýjaður, annað hvort með skoðun að svo miklu leyti sem fært var, eða beinum fyrirspurnum til seljenda um ástand þess hluta sem ekki hafði verið endurnýjaður. Á hinn bóginn voru upplýsingar þær sem veittar voru af hálfu aðalstefnenda og gagnstefndu ekki nógu ítarlegar og hefði verið rétt að þau gerðu fyrirvara um vitneskju sína ef þeim var ekki unnt að gefa frekari upplýsingar. Fram kemur í matsgerð að neglingu á þeim hluta borðaklæðningar sem ekki hafði verið endurnýjaður, er stórlega áfátt. Telur matsmaður nauðsynlegt að bæta úr því. Aðgerðina telur hann munu kosta 675.000 krónur. Þennan ágalla verður að telja leyndan galla, en ósannað er að aðalstefnendum eða gagnstefndu hafi verið ástand þaksins ljóst.

Raka sem leitt hefur upp frá gólfi telur matsmaður stafa af því að frárennislagnir séu ónýtar og að nauðsynlegt sé að endurnýja þær. Ekki er í raun ágreiningur um þetta atriði. Ekki er hægt að miða við annað en að frárennislagnirnar séu meira en 60 ára gamlar og því verður að fallast á það með aðalstefnendum og gagnstefndu að ekki hafi mátt búast við öðru en að nauðsynlegt yrði innan tíðar að endurnýja þær.

Ekki er unnt að fallast á það með gagnstefnendum að upplýsingar í söluþyrliti gefi fyrirheit um að allar lagnir hússins hafi verið endurnýjaðar. Er ósannað að vikið hafi verið að ástandi frárennislagna við kaupin. Þá er ósannað að aðalstefnendum og gagnstefndu hafi verið ljóst að skemmdir væru komnar fram í frárennislögnunum. Verður að telja að skemmdir á lögnunum hafi verið leyndur galli við kaupin. Hins vegar mátti búast við að endurnýjun yrði nauðsynleg innan skamms tíma, þannig að ekki væri unnt að reikna skaðabætur vegna þessa liðar.

Í matsgerð Hjalta Sigmundssonar er greint frá því að vatn smiti inn um sprungu á útvegg á milli veggjar og lofts. Segir að sprungan sé sýnileg á veggnum einkum vegna þess að hún sé dökk. Matsmaður telur að kostnaður af viðgerð á sprungunni nemi 30.000 krónum. Vill hann miða við að gert sé við sprunguna með minni tilkostnaði, en að ekki verði gengið frá yfirborðinu nema þannig að það sé tilbúið til endursteyningar. Skýrir hann þetta með því að á húsinu sé sprungur og skemmdir í steiningu á fleiri stöðum og augljóst að gera þurfi við það að utan. Dómurinn telur að byggja verði á því álit matsmanns að sprungan hafi verið sýnileg og að maður sem starfar við smíðar eins og gagnstefnandi Egill gerir, hafi getað búist við að vatn smitaði inn um sprunguna. Getur þetta því ekki talist leyndur galli á eigninni.

Hér að framan hefur verið komist að þeirri niðurstöðu að umrædd húseign hafi við sölua til gagnstefnenda verið haldin leyndum ágöllum sem kostar 1.295.000 krónur að bæta úr. Þá er ósannað að aðalstefnendum eða gagnstefndu hafi verið eða mátt vera ljósir umræddir ágallar. Kostnaður sem reiknaður yrði sem fjárhæð skaðabóta vegna beins tjóns næmi innan við 5% af söluverði hússins. Samkvæmt síðari málslið 18. gr. laga nr. 40/2002 telst húseignin því ekki hafa verið gölluð við sölua. Verður því að hafna kröfum gagnstefnenda um skaðabætur samkvæmt 43. gr. og afslátt samkvæmt 41. gr. laganna.

Samkvæmt þessu verður fallist á kröfur aðalstefnenda um greiðslu eftirstöðva kaupverðs.

Í samræmi við niðurstöðu málsins verður að gera gagnstefnendum að greiða gagnaðilum sínum málskostnað. Við ákvörðun hans verður ekki hjá því komist að líta til þess að aðalstefnendur og gagnstefnda hafa nýtt þjónustu tveggja lögmannna og flutt sama málið í raun tvisvar, án þess að það hafi verið skýrt fyrir dóminum hvers vegna ekki var látið duga að fela málflutninginn einum lögmanni. Ágreiningur var ekki um annað en skaðabóta- eða afsláttarkröfur gagnstefnenda sem beindust að gagnstefndu öllum jafnt. Hefur hér verið lagt í óþarflega mikinn kostnað. Að þessu virtu er hæfilegt að aðalstefndu/gagnstefnendur greiði hverju hinna þriggja gagnaðila sinna 300.000 krónur í málskostnað. Hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Geta verður þess að skjalaframlagning af hálfu gagnstefnenda var mjög um efni fram. Þannig hafa þau lagt fram á ný skjöl sem aðalstefnendur höfðu þegar lagt fram, auk stefnu og greinargerða úr fyrri málum aðila. Guðmundur H. Pétursson héraðsdómslögmaður tók við máli þessu fyrir gagnstefnendur eftir að greinargerð og skjöl öll höfðu verið lögð fram og á hann því ekki sök á þessu.

Dóm þennan kveða upp Jón Finnbjörnsson héraðsdómari og meðdómendurnir Guðmundur Baldvin Ólason byggingatæknifræðingur og Kristinn Tanni Hannesarson byggingaverkfræðingur.

D ó m s o r ð

Í aðalsök greiði aðalstefndu, Egill Þorgeirsson og Eva Ström, aðalstefnendum, Ásmundi Vilhjálmsyni og Sveinhildi Vilhjálmsdóttur, 4.725.000 krónur með dráttarvöxtum frá 1. september 2005 til greiðsludags.

Í gagnsök skulu gagnstefndu vera sýkn af kröfum gagnstefnenda.

Aðalstefndu greiði aðalstefnendum, Ásmundi Vilhjálmsyni og Sveinhildi Vilhjálmsdóttur, og gagnstefndu, Huldu Vilhjálmsdóttur, hverju fyrir sig 300.000 krónur í málskostnað.