

Föstudaginn 24. júní 1960.

Nr. 207/1959. **Árni Arnason**

gegn

Jónu G. Stefánsdóttur.

Útivistardómur.

Dómur Hæstaréttar.

Málssókn þessi fellur niður.

Áfrýjandi, Árni Arnason, sem eigi sækir dómþing í máli þessu, greiði kr. 300.00 útivistargjald til ríkissjóðs, ef hann vill fá mál sitt tekið fyrir af nýju.

Föstudaginn 24. júní 1960.

Nr. 56/1960. **Jóna G. Stefánsdóttir**

gegn

Árna Arnasyni

Dómenndur:

hæstaréttardómararnir Þórður Eyjólfsson, Árni Tryggvason, Gizur Bergsteinsson og Jónatan Hallvarðsson og Magnús P. Toríason prófessor.

Dómi og fjárnámsgerð áfrýjað til staðfestingar.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur með stefnu 28. marz 1960, að fengnu áfrýjunarleyfi sama dag, skotið til Hæstaréttar dómi bæjarþings Reykjavíkur, er upp var kveðinn 26. ágúst 1959, og fjárnámsgerð, er fram fór 14. október 1959. Krefst hann þess, að nefndur dómur verði staðfestur og svo fjárnámsgerðin, að því er varðar fjárnám í húseigninni Sogavegi 32 í Reykjavík. Þá krefst hann og málskostnaðar úr hendi stefnda fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndi hefur ekki komið fyrir dóm við fyrirtöku máls þessa, og er honum þó löglega stefnt. Hefur málið því ver-

ið flutt skriflega samkvæmt 1. tölulið 38. gr. laga nr. 112/1935 og er dæmt eftir framlögðum skjölum.

Með því að engir þeir gallar eru á hinum áfrýjuðu dómsathöfnum, er standi í vegi fyrir kröfum áfrýjanda, ber að taka þær til greina.

Stefndi hafði áfrýjað greindum dómsathöfnum með stefnu 25. nóvember 1959, en ekki framfylgt þeirri stefnu. Hefur hann með þessum hætti gefið áfrýjanda ástæðu til málskotsins, og verður því að dæma stefnda til að greiða áfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, er þykir hæfilega ákveðinn kr. 9000.00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður og svo fjárnámsgerðin, að því leyti sem henni er áfrýjað.

Stefndi, Árni Arnason, greiði áfrýjanda, Jónu G. Stefánsdóttur, málskostnað í Hæstarétti, kr. 9000.00, að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 26. ágúst 1959.

Mál þetta, sem dómtekið var í dag, hefur Jóna G. Stefánsdóttir, Sogavegi 32, hér í bæ, höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, útgefinni hinn 19. júlí 1956, gegn Árna Árnasyni, Barðavogi 44, hér í bænum.

Málavextir eru þessir:

Með kaupsamningi, dags. 7. nóvember 1955, seldi stefndi stefnanda húseignina nr. 32 við Sogaveg ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum. Samkvæmt ákvæðum samningsins tók stefndi að sér á sinn kostnað, að ljúka innanhússmálningu á báðum hæðum hússins, dúkleggja það, sem eftir var, ganga frá dyraumbúnaði og setja í hurðir þar, sem því var ekki lokið, útbúa baðherbergi með setubaðkeri í miðherbergi í austurhlið efri hæðar, setja handrið á stiga og að öðru leyti að ljúka við að fullgera húsið að innan að öllu leyti. Húsið skyldi afhent í því ástandi að utan, sem það þá var í og kaupandi var sagður hafa kynnt sér, en tekið fram, að smíði þess væri ekki að öllu leyti lokið að utan. Að öðru en því, sem hér er talið, var eignin seld í því ástandi, sem hún var þá í og kaupandi var sagður hafa kynnt

sér. Kaupverð hins selda var ákveðið kr. 400.000.00 og skyldi greiðast þannig: Stefnandi greiddi kr. 150.000.00 við undirskrift samningsins, kr. 50.000.00 skyldi hann greiða hinn 1. febrúar 1956, stefnandi tók að sér að greiða veðskuldir, er hvíldu á I.—IV. veðrétti í hinu selda, samtals að fjárhæð kr. 170.000.00, en eftirstöðvar kaupverðsins, kr. 30.000.00, skyldi stefnandi greiða með árlegum afborgunum á næstu tíu árum auk 7% árs-vaxta. Hin selda eign skyldi öll vera laus til afnota hinn 1. febrúar 1956. Afsal skyldi gefið út þann dag, er kaupandi hefði fullnægt skuldbindingum sínum. Þá var einnig tekið fram í samningnum, að stefnandi fengi afnot neðri hæðar hússins hinn 18. nóvember 1955. Stefnandi flutti nú í neðri hæð hússins ásamt fjölskyldu sinni hinn 19. nóvember. Er stefnandi hafði búið í húsinu um tveggja vikna skeið, kvartaði hún við stefnda og lögfræðing þann, sem gengið hafði frá kaupunum, um mikinn kulda og raka í húsinu. Taldi hún þetta ekki geta eingöngu stafað af því, að húsið væri nýtt og ófullgert. Stefnandi óskaði nú eftir, að kaupin gengju til baka, og gaf viku frest til þess, að frá því yrði gengið. Við þessu fékk stefnandi það svar, að stefndi hvorki vildi né gæti orðið við þessari ósk.

Húsið nr. 32 við Sogaveg er tvær hæðir og ris, útveggir hlaðnir úr svonefndum Arco-holsteini (L-steini), múrhúðað að utan og með þaki úr timbri klæddu pappa og bárujárnri. Á neðri hæð eru tvö íbúðarherbergi, eldhús, anddyri, innri forstofa og þvottahús, þar sem staðsett er oliukynt miðstöð. Á efri hæð eru þrjú íbúðarherbergi, herbergi ætlað til nota sem baðherbergi, stiga-hús og innri forstofa. Einnig eru á efri hæðinni geymsla og svalir. Grunnflötur hússins er um 57.31 m, og rúmmál þess er um 366.69 m.

Hinn 20. febrúar 1956 fékk stefnandi dómkvadda matsmenn til að meta, hvað kosta myndi að ljúka við og endurbæta múrverk í húsinu, ljúka dúklagningu og tréverki, ljúka við að ganga frá efsta lofti hússins, eins og venja er í svona húsum, hvað kosta mundi handrið úr málmí svo og hvað gera þyrfti fleira til þess, að húsið yrði talið fullgert að öllu leyti, og hve mikið það myndi kosta.

Niðurstaða matsmannanna, þeirra Einars Kristjánssonar húsa-smíðameistara og Einars Jóhannssonar múrarameistara, varð sú, að kosta mundi kr. 11.120.00 að framkvæma atriði þessi.

Hinn 20. febrúar 1956 fékk stefnandi dómkvadda matsmenn til að meta, hvað kosta mundi að fullmála húsið. Í matsgerð

matsmanna, þeirra Jóns E. Ágústssonar og Ottó Guðmundssonar, málarameistara, segir meðal annars svo:

„Við athugun kom í ljós, að um frágang á málun hússins er ýmsu ábótavant. Einnig kom fram við samanburð við þá matsmennina hr. Einar Kristjánsson og hr. Einar Jóhannsson, að vegna viðgerða á hurðaumgjörðum mundi þurfa að endurmála þær allar ásamt veggjum, sem þær snerta. Einnig kom í ljós, að þar sem frágangi í múrverki er ábótavant í ytri og innri forstofu, væri heppilegra að endurbæta með spörtlun í stað þússningar.“

Var það álit matsmannanna, að kostnaður við endurmálun vegna viðgerða og úrbóta mundi nema kr. 6693.22.

Hinn 8. marz 1956 fékk stefnandi dómkvadda matsmenn til að meta ýmis atriði varðandi miðstöðvarkerfi hússins og fleira. Í matsgerð matsmannanna, þeirra Óskars Smith og Sighvats Einarssonar, pípulagningarmeistara, segir meðal annars svo:

„Það mun þurfa að taka 4 ofna, sem standa við útveggi, frá og einangra á bak við þá . . . Við hjuggum á 2 stöðum í útvegg og skoðuðum leiðslur þar, og voru þær óeinangraðar. En þar sem leiðslurnar liggja djúpt í veggjum, er mjög kostnaðarsamt að einangra þær. Bætur vegna þessa galla treystum við okkur ekki til að meta. Við metum hins vegar einangrun á hitaleiðslum, þar sem hægt er að komast að þeim í ketilhúsi og á háalofti, á kr. 1940.00 — eitt þúsund níu hundruð og fjörutíu krónur, — þar með talið efni og vinna.“

Var það álit matsmannanna, að framkvæma þyrfti ýmsar breytingar og endurbætur á miðstöðvarkerfi og vatnskerfi hússins, og mundi heildarkostnaður við þetta nema kr. 19.049.00.

Stefnandi lét nú framkvæma rannsókn á byggingarsteini þeim, sem notaður hafði verið við byggingu hússins. Í niðurstöðum Atvinnudeildar Háskólans, sem framkvæmdi rannsókn þessa, segir svo:

„Sýnishornin, sem bárust, voru tveir steinar, annar úr sandsteypu, en hinn úr léttsteypu (gjall og vikur), og eru þeir sýndir í vegghleðslu á meðf. rissmynd.

Þyngd sandsteinsins reyndist 12.52 kg, en gjallsteinsins 5.60 kg. Samsvarandi rúmþyngdir steinanna reyndust 1.62 og 0.72, og steypurúmþyngdir 2.06 og 0.95. Hliðstæðar varmaleiðslutölur (20°C) fyrir steypurnar voru áætlaðar 1.1 og 0.15.

Hlaðinn veggur úr þessum steinum er, eins og meðf. rissmynd

sýnir, mjög miseinangraður. Meðal kólnunartala þessa veggjar reynist, eftir reikningsaðferðum BABS (sænska Byggnadsstyrelsens Anvisningar till Byggnadsstadgan 1960), vera 1.29. Frávik frá þessari meðaltölu eru þó mikil. Þannig er kólnunartala hluta B (sjá rissmynd) 1.82, en hluta D aðeins 0.58.

Í byggingarsamþykkt fyrir Reykjavík eru gerðar þær kröfur, að kólnunartala útveggja skuli eigi vera hærri en 1.0, og sést af framanskraðu, að umrædd vegghleðsla fullnægir ekki þessu atriði byggingarsamþykktarinnar.

Burðarþol sandsteinsins reyndist 60 kg/cm², en gjallsteinsins aðeins 9.6 kg/cm².

Hinn 1. apríl 1958 fékk stefnandi dómkvadda matsmenn til að meta, hvert hefði verið eðlilegt söluverð hússins, miðað við nóvembermánuð 1955.

Í sambandi við mat þetta kynntu matsmennirnir, þeir Einar Sveinsson múrarameistari og Tómas Vigfússon húsasmíðameistari, sér hinar fyrri matsgerðir. Varð niðurstaða matsmannanna sú, að eðlilegt söluverð hússins í nóvembermánuði 1955 hefði verið kr. 320.000.00, og þá miðað við það, að bætt yrði úr því, sem hin fyrri mót höfðu mælt fyrir um.

Stefnandi hefur höfðað mál þetta, eins og að framan greinir, og gert eftirfarandi dómkröfur:

Að stefndi verði dæmdur til að þola, að kaupunum á húseigninni nr. 32 við Sogaveg frá 7. nóvember 1955 verði riftað með dómi í máli þessu.

Að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda kr. 310.700.00 auk 6% ársvaxta af kr. 150.000.00 frá 7. nóvember 1955 til 27. júní 1956, af kr. 190.700.00 frá þeim degi til 13. júlí 1956 og af kr. 310.700.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands, þar á meðal mats- og rannsóknarkostnað við húsið nr. 32 við Sogaveg.

Að stefndi verði dæmdur til að þola staðfestingu á löghaldi, er hinn 13. júlí 1956 var lagt á húsið nr. 32 við Sogaveg.

Við munnlegan flutning málsins voru þær dómkröfur gerðar af hálfu stefnanda til vara, að stefnanda verði dæmdur afsláttur, að fjárhæð kr. 116.862.22, af söluverði framangreinds húss, að stefndi verði dæmdur til að endurgreiða stefnanda kr. 6862.22 með 6% ársvöxtum frá 7. nóvember 1955 til greiðsludags, svo og dæmdur til að greiða málskostnað að mati dómarans.

Stefndi hefur krafizt sýknu af kröfum stefnanda gegn greiðslu á kr. 11.758.00. Þá hefur stefndi og krafizt málskostnaðar úr hendi stefnanda að mati dómarans.

Við munnlegan flutning málsins var greiðslutilboð stefnda lækkað í kr. 11.379.00.

Með sakaukastefnu, útgefinni 24. janúar 1958, höfðaði stefnandi sakaukamál á hendur borgarstjóranum í Reykjavík f. h. bæjarsjóðs Reykjavíkur og Haraldí Sigurðssyni múrarameistara, Njálsgötu 80, hér í bænum. Hinn 4. marz var sakaukamálið hafið að kröfu umboðsmanns stefnanda.

Stefnandi reisir riftunarkröfu sína á því, að fram sé komið, að umrætt hús sé haldið verulegum leyndum göllum, sem stefndi beri ábyrgð á, auk þess hafi stefndi vanefnt að fullgera húsið að innan, eins og ákveðið hafi verið í kaupsamningi aðiljanna frá 7. nóvember 1955.

Er því haldið fram af stefnanda, að stefndi hafi fullyrt, að húsið væri byggt úr byggingarsteini, sem framleiddur væri í Silfurtúni við Hafnarfjörð, en það kveður stefnandi viðurkenndan byggingarstein. Í ljós hafi komið, að umrætt hús sé byggt úr steini, sem byggingarnefnd Reykjavíkur hafi neitað að viðurkenna sem byggingarefni hér í bænum, þar sem rannsókn sýni, að einangrunargildi steinsins sé langt undir lágmarksákvæðum byggingarsamþykktar Reykjavíkur, og einnig, að burðarþol gjallsteins þess, sem notaður sé, sé ófullnægjandi. Þá sé einnig fram komið, að miðstöðvarrör hússins liggi óeinangruð í holrúmi byggingarsteinsins í veggjum hússins, frágangur á rafmagnstöflu hússins sé ólöglegur og stórhættulegur, og algerlega hafi verið vanrækt að setja einangrun bak við miðstöðvarofna, sem standa við útveggi.

Riftunarkrafa stefnanda er og studd þeim rökum, að stefnda hafi hlotið að vera kunnugt um greinda galla á húsinu, þótt hann hafi fullyrt, að húsið væri fyrsta flokks að gæðum. Þá hafi byggingarfulltrúinn í Reykjavík eftirlit með öllum byggingarframkvæmdum í bænum og eigi hann að sjá um, að þær fullnægi lágmarkskröfum byggingarsamþykktar Reykjavíkur. Sé honum óheimilt að slaka á lágmarksákvæðum hennar. Menn hljóti því almennt að geta keypt hús í trausti þess, að þau fullnægi greindum lágmarksákvæðum. Hljóti því að vera heimilt að rifta kaupum á húsinu, sem ekki er byggt í samræmi við byggingarsamþykktina, þótt ekki komi annað til.

Stefndi hefur skýrt svo frá, að hann hafi keypt umrædda húseign af Óskari nokkrum Guðlaugssyni í júnímánuði 1955. Hann kveður húsið þá hafa verið tilbúið fyrir múrverk og trévinnu, miðstöð hafi verið komin í það og búið að leggja rafmagnsrör, en ódregið í þau. Stefndi kveður Óskar hafa tjáð sér, að húsið væri byggt úr svonefndum L-steini og að sá byggingarsteinn hefði fullkomið burðarþol og einangrunargildi. Einnig kveður stefndi Óskar hafa tjáð sér, að góð einangrun væri undir öllum gluggum hússins.

Þá kveður stefndi múrara hússins, Harald Sigurðsson, hafa tjáð sér, að bak við alla miðstöðvarofna við útveggi væri sérstaklega góð einangrun. Stefndi kveðst síðan hafa flutzt í húsið í septembermánuði sama ár og búið á efri hæð þess, en haft afnot af eldhúsi á neðri hæð.

Er því haldið fram af hálfu stefnda, að hann hafi ekki vitað annað en húsið væri byggt úr löglegu byggingarefni. Er því mótmælt af hálfu stefnda, að hann hafi tjáð stefnanda, að steinn sá, sem notaður var við byggingu hússins, væri framleiddur í Silfurtúni við Hafnarfjörð. Þá er því og mótmælt af hálfu stefnda, að húsið sé gallað vegna þess, að það sé byggt úr greindum steini, auk þess sem kólnunartala hans valdi því, að húsið sé af þeim sökum ekki eins vel úr garði gert og hús yfirleitt í hverfi því, sem húsið stendur í. Varðandi burðarþol steinsins er því haldið fram af hálfu stefnda, að allir innveggir á neðri hæð hússins séu steyptir, gólf steyp og efri hæðin þiljuð með timbri og múrhúðuð. Af hálfu stefnda er því mótmælt, að nokkur raki hafi verið í húsinu, en hafi hann verið, sé þar eingöngu um að kenna lélegri kyndingu stefnanda.

Varðandi það atriði, að miðstöðvarrör liggi óeinangruð í holsteininum milli sandsteins og vikursteins, er því haldið fram af hálfu stefnda, að búið hafi verið að leggja miðstöðvarlagnir í húsið, er hann keypti það. Honum hafi því algerlega verið ókunnugt um, að nokkuð væri athugavert við þær. Hann hafi þó látið skipta um miðstöðvarketil, og hafi ekki annað komið fram eftir það en að miðstöðin væri í lagi. Er því mótmælt af hálfu stefnda, að hér sé um galla að ræða, en verði litið svo á, þá er því haldið fram, að þetta sé ekki stefnda að kenna og beri hann því enga ábyrgð á þessu.

Varðandi það atriði, að frágangur rafmagnstöflu sé óforsvaranlegur, er því haldið fram af hálfu stefnda, að allar rafmagns-

leiðslur í húsinu séu lagðar af sérfróðum mönnum. Stefndi hafi hvergi komið þar nærri og sé hann því með öllu ábyrgðarlaus, ef um einhver mistök sé þar að ræða.

Varðandi það atriði, að óeinangrað sé bak við miðstöðarofna við útveggi, er því haldið fram af hálfu stefnda, að honum hafi verið tjáð af múrarameistara þeim, sem var ábyrgur fyrir byggingu hússins, að einangrun væri á þessum stöðum.

Af hálfu stefnda hefur því eindregið verið mótmælt, að hann eða umboðsmenn hans hafi haft í frammi nokkrar blekkingar í sambandi við sölu hússins.

Varðandi þá riftunarástæðu, að hann hafi vanrækt að fullgera húsið að innan, eins og tilskilið hafi verið í kaupsamningi aðiljanna, er það að vísu viðurkennt af hálfu stefnda, að hann hafi ekki lokið við þetta á tilskildum tíma. Því er á hinn bóginn haldið fram af hans hálfu, að hann hafi boðizt til að greiða það, sem á vantaði, samkvæmt reikningi, og sé því ekki um neinar vanefndir að ræða af hans hálfu. Kveðst stefndi enn reiðubúinn til að standa við þetta greiðslutilboð sitt. Hefur stefndi sundurliðað greiðslutilboð sitt þannig:

1. Handrið á stiga með plastlista	kr. 3400.00
2. Gólfdukur á bað	— 431.00
3. Einangrun á efsta lofti	— 1645.00
4. Endurbætur á gólfduki á tveimur herbergjum á 2. hæð sökum vatnsrennslis	— 862.00
5. Taka úr rúður í útidyrarhurð og leggja þær í kítta	— 120.00
6. Baðvatnsgeymir ásamt nauðsynlegum leiðslum	— 2900.00
7. Baðker, kr. 1160.00, ásamt blöndunartækjum kr. 501.00, svo og vinna við uppsetningu	— 2400.00

Alls kr. 11.758.00

Við munnlegan flutning málsins lækkaði stefndi fjárhæð 4. tl. í kr. 483.00 og þar með greiðslutilboð sitt niður í kr. 11.379.00.

Þá hefur því verið haldið fram af hálfu stefnda, að eftir að stefnanda varð kunnugt um gerð steins þess, sem húsið er hlaðið úr, og eftir að framangreindar matsgerðir hafi verið komnar fram, þá hafi stefnandi greitt fyrirvaralaust afborganir og vaxtagreiðslur af skuldum þeim, sem hún hafði tekið að sér samkvæmt kaupsamningi aðiljanna. Með því að inna greiðslur þessar af hendi, hafi stefnandi firrt sig öllum rétti til að gera kröfur um riftun, skaðabætur eða annað á hendur stefnda.

Það er komið fram í málinu, að stefnandi greiddi hinn 27.

júní 1956 tvær greiðslur afborgana og vaxta af skuldum, er hvíldu á fasteigninni og sem stefnandi hafði tekið að sér að greiða samkvæmt kaupsamningi aðiljanna. Í kvittunum fyrir greiðslum þessum er tekið fram, að stefnandi hafi innt greiðslurnar af hendi vegna stefnda. Það er komið fram af hálfu stefnda, að áður en stefnandi innti greiðslurnar af hendi, hafi því verið lýst yfir af hálfu stefnda, að hann myndi ekki inna þessar greiðslur af hendi.

Það verður að telja, að stefnanda hafi verið rétt að inna greiðslur þessar af hendi og varna því, að vanskil yrðu á þeim. Að þessu athuguðu þykir þessi varnarástæða stefnda ekki koma til álita.

Við munnlegan flutning málsins var lagt fram samkomulag, sem umboðsmenn aðiljanna höfðu undirritað fyrir þeirra hönd hinn 22. október 1956, svohljóðandi:

„1. Að leigja húseignina Sogavegur 32 fyrir ca kr.

á mánuði (sic) eða aðra upphæð eftir nánara samtal okkar.

2. Leigutaki skal skuldbundinn til að víkja úr húsinu með 1 mánaðar fyrirvara, miðað við mánaðamót, ef húsið skyldi seljast eða dómur er kominn, sem báðir aðiljar sætta sig við.

3. Húsaleigan skal greidd mánaðarlega inn á sparisjóðsbók, og verður innstæðan afhent þeim málsaðilja, sem fær húsið Sogavegur 32 skv. dómi eða samkomulagi.

4. Á meðan framangreint mál stendur yfir, skal óheimilt að gera nokkrar breytingar eða endurbætur á húsinu án samráðs við undirritaða.“

Í þessu sambandi var því haldið fram af hálfu stefnda, að eftir að samkomulag þetta var gert, hafi stefnandi búið í húsinu án þess að greiða nokkra húsaleigu fyrir þá dvöl. Stefnandi hafi því þann tíma dvalizt í húsinu sem eigandi þess, en ekki leigjandi. Hafi stefnandi með þessu firrt sig rétti til skaðabóta og hvers konar greiðslna úr hendi stefnda. Þrátt fyrir þetta er af hálfu stefnda haldið fast við greiðslutilboð hans.

Varðandi þessa varnarástæðu stefnda er því haldið fram af hálfu stefnanda, að greint samkomulag hafi ekki átt að gilda, ef annarhvor aðiljanna byggi sjálfur í húsinu. Er því jafnframt haldið fram af hálfu stefnanda, að hún hafi þegar greitt, auk þess sem rakið hefur verið hér að framan, meira en sem nemur leigu fyrir þessi afnot hennar af húsinu.

Það verður eigi fallizt á þá varnarástæðu stefnda, að stefnandi hafi með þessari dvöl sinni í húsinu firrt sig neinum rétti

varðandi kröfur þær, sem fjallað er um í máli þessu. Á hinn bóginn þá hefur af hálfu stefnda engin ákveðin krafa verið gerð á hendur stefnanda um húsaleigu vegna þessarar dvalar. Verður því engin afstaða tekin til þess atriðis í málinu.

Verður nú athugað það, sem fram er komið um byggingu umrædds húss.

Vitnið Óskar Guðlaugsson, sem seldi stefnda umrædda hús-eign, hefur skýrt svo frá, að það hafi sjálft unnið mikið að smíði hússins auk aðstoðarmanna, sem verið hafi óiðnlærðir. Það kveðst sjálft hafa grafið fyrir veggjum á venjulegan hátt og jafnað síðan húsgrunninn með venjulegri steypumöl. Þar ofan á kveðst það hafa sett 20—25 cm þykkt lag af rauðamöl og steipt síðan plötu hússins ofan á þetta undirlag. Vitnið kveðst hafa keypt hleðslusteina þá, sem notaðir hafi verið við byggingu hússins, hjá Gunnari nokkrum Guðmundssyni. Kveðst það síðan sjálft hafa hlaðið steinunum, en kveður Harald Sigurðsson múrarameistara hafa múrhúðað húsið að utan og innan og hlaðið milliveggi. Auk þess kveður það Harald hafa verið við og haft á hendi umsjón, þegar verið var að steypa. Vitnið kveður vegginn milli þvottahúss og gangs 1. hæðar vera steiptan svo og vegginn milli eldhúss og anddyris og áframhald þess veggs. Yfir þeim þrem hurðum, sem á vegg þessum eru, kveður vitnið vera steipta bita, styrkta með járnum. Á milli eldhúss og stofu kveður vitnið vera steiptan loftbita, en kveður bitann steiptan á útvegginn, án þess að hann hvíli á sérstakri burðarsúlu. Vegginn milli þessara herbergja kveður vitnið hlaðinn. Þá kveður vitnið vegg milli gangs og stofu vera steiptan, svo og stiga. Ekki kveður vitnið neinar steiptar súlur vera í útveggjum hússins. Vitnið kveðst sjálft hafa tekið ákvörðun um einangrun bak við ofna, og kveðst hafa fyllt sem nemur holrúminu milli hleðslusteinnanna með vikri og bruna ásamt sementi. Lag þetta kveður vitnið hafa verið um 12—15 cm á þykkt og kveður einangrað á þenna hátt alls staðar, þar sem ofnar standa við útveggi. Vitnið kveðst sjálft hafa lagt miðstöð í húsið án leiðbeiningar pípulagningarmanna. Kveðst það einnig sjálft hafa ákveðið að breyta staðsetningu miðstöðvarofna frá því, sem ákveðið hafi verið á teikningu, og setja ofnana undir glugga.

Vitnið Haraldur Sigurðsson, sem hafði yfirumsjón með múrvinnu við umrætt hús, hefur skýrt svo frá, að það hafi unnið í grennd við húsið og komið oft að því, á meðan unnið var að byggingu þess. Sjálft kveðst það hafa múrhúðað húsið að utan

og innan. Er Óskar Guðlaugsson skýrði vitninu frá því, að hann ætlaði að byggja húsið úr svonefndum L-steinum, kveðst vitnið hafa bent honum á, að hyggilegra væri að nota efni, sem reynsla væri fengin fyrir. Kveðst vitnið þá ekkert hafa þekkt til þessa byggingarsteins, en kveður Óskar hafa tjáð sér, að þegar hafi verið reist hús hér í bænum úr þessum steini. Ekki kveðst vitnið hafa kynnt sér, hvort byggingarsteinn þessi hefði hlotið viðurkenningu byggingaryfirvalda. Það kveður trúnaðarmenn byggingarfulltrúa, þá Arinbjörn Þorkelsson og Kjartan Ólafsson, sem haft hafi eftirlit á svæði þessu, ekki hafa hreyft neinum athugasemdum við notkun steinsins. Telur vitnið menn þessa hafa haft fullt eftirlit með húsinu.

Í málinu hefur verið lagt fram bréf byggingarfulltrúans í Reykjavík, svohljóðandi:

Við athugun, sem fram hefur farið á húseigninni nr. 32 við Sogaveg, hefur komið í ljós, að útveggir eru hlaðnir úr svokölluðum Arco holsteinum með veggþykkt 31 cm.

Þann 13. júní 1953 barst byggingarnefnd Reykjavíkur bréf frá hr. Gunnari Guðmundssyni, Nökkvavogi 42, þar sem hann fer fram á að fá steininn viðurkenndan sem byggingarefni í smá-hús. Á fundi byggingarnefndar þann 25. júní s. á. var beiðnin frestað vegna ófullnægjandi rannsóknar á steininum, samant ber rannsókn Atvinnudeildar Háskólans nr. 50/671 frá 29. júní 1950. Arco holsteinninn hefur aldrei fengið viðurkenningu byggingarnefndar sem nothæft byggingarefni í Reykjavík, en nefndin gaf þó leyfi til að byggt yrði eitt hús, Nökkvavogur 42, sem tilraunahús, þó með einangrun útveggja.

Með tilvísun til niðurstöðu rannsóknar Atvinnudeildar Háskólans frá 6. apríl þ. á. viðvíkjandi húseigninni nr. 32 við Sogaveg, sem er tvílyft hús og, sem áður er getið, er byggt af Arco holsteinum, getur byggingarfulltrúi ekki fallið á, að steinninn uppfylli kröfur byggingarsamþykktar Reykjavíkur.

Að endingu skal þess getið, að þegar smábúðahverfið í Sogamýrinni var byggt, var vegna tilslakana á kröfum byggingarsamþykktarinnar í þessu hverfi fenginn sérstakur eftirlitsmaður byggjendum til leiðbeininga.

Vitnið Kjartan Theodór Sigurðsson arkitekt, starfsmaður byggingarfulltrúans í Reykjavík, sem hefur haft með mál þetta að gera af hálfu byggingarfulltrúa, hefur skýrt svo frá, að Arinbjörn Þorkelsson hafi verið skipaður sérstakur eftirlitsmaður með byggingum í hinu svonefnda smábúðahverfi. Vitnið kveður eftirlits-

menn byggingarfulltrúans fylgjast með því, úr hvaða efni hús séu byggð. Vitnið kveður þess jafnan getið í umsóknum húsbyggjenda, úr hvaða efni byggja eigi, en umsóknir þessar séu lagðar fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Starfsmenn byggingarfulltrúans fylgist síðan með því, hvort byggingarefni sé notað á réttan hátt í hverju einstöku tilviki. Vitnið kveður burðarþol Arco holsteinsins vera mjög lítið samkvæmt skýrslum Atvinnudeildar Háskóla Íslands. Er það álit vitnisins, enda kveður það það einnig vera álit byggingarnefndarinnar, að byggingarsteinn þessi uppfylli ekki kröfur byggingarsamþykktar Reykjavíkur um burðarþol og einangrun í húsum, sem eru ein hæð, og þá þeim mun síður í húsum, sem eru tvær hæðir. Kveður vitnið þá miðað við, að hinir hlöðnu veggir séu burðarveggir. Vitnið kveður byggingarnefndina yfirleitt ekki hafa leyft byggingu tveggja hæða húsa úr holsteini. Þá kveður vitnið það vera skyldu að leggja járnbita eða steypubita úr járnbentri steinsteypu yfir gluggaop í húsum, sem hlaðin eru úr holsteini.

Vitnið Arinbjörn Þorkelsson húsasmiður, sem var eftirlitsmaður við byggingu húsa í svonefndu smáíbúðahverfi, kveðst hafa hafið starf á árinu 1951 eða 1952 og starfað við það þar til í febrúar- eða marz mánuði árið 1954, en eftir það kveðst vitnið hafa tekið við almennum eftirlitsstörfum hér og þar um bæinn. Starf sitt kveður vitnið aðallega hafa verið fólgið í því að taka út botna, skolpræsi, járn í loftum og þök. Auk þess kveðst það hafa fylgt með því, hvort hús voru byggð samkvæmt teikningum og í samræmi við byggingarsamþykkt Reykjavíkur. Þá kveður vitnið byggingarfulltrúann hafa lagt fyrir þá eftirlitsmennina að leiðbeina eigendum, ef þeir óskuðu þess. Vitnið kveður húsbyggjendum hafa verið veitt undanþága frá ákvæðum byggingarsamþykktarinnar varðandi gildleika sperra. Þá hafi einnig verið leyft að hlaða tveggja hæða hús úr vikurholsteini. Ekki kveðst vitnið muna eftir fleiri undanþágum frá ákvæðum byggingarsamþykktarinnar en þessum. Vitnið hefur ekki getað veitt neinar upplýsingar varðandi úttekt eða eftirlit hússins nr. 32 við Sogaveg.

Dómurinn hefur farið á vettvang og skoðað umrætt hús ræki- lega.

Það er fram komið, að byggingarnefnd Reykjavíkur hefur synjað um viðurkenningu á byggingarsteini þeim, sem húsið nr. 32 við Sogaveg er byggt úr, sem nothæfu byggingarefni hér í bænum. Var synjun þessi byggð á því, að rannsóknir sýndu, að steinn þessi fullnægði ekki ákvæðum byggingarsamþykktar Reykjaví-
 11

ur um burðarþol og einangrunargildi, svo sem einnig kemur fram í niðurstöðum Atvinnudeildar Háskólans hér að framan. Verður því samkvæmt þessu að telja hús þetta þegar af þessum sökum haldið verulegum leyndum göllum.

Ekki er fram komið, hvernig það mátti verða, að húsið var byggt úr þessum byggingarsteini, og ekki verður talið í ljós leitt, að stefnda hafi verið gallar þessir kunnir. Hins vegar þykir vera um slíka galla að ræða, sem stefndi sem seljandi hússins beri ábyrgð á gagnvart stefnanda, enda verður ekki talið fram komið, að stefnanda hafi verið ljós gerð byggingarsteinsins og eiginleikar hans.

Samkvæmt þessu verður að telja, að húsið nr. 32 við Sogaveg sé haldið svo verulegum göllum, að heimila beri stefnanda þegar af þeim sökum að rifta kaupsamningi aðiljanna frá 7. nóvember 1955. Verður aðalkrafa stefnanda um riftun því tekin til greina.

Þá hefur stefnandi krafist þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða kr. 310.700.00 með vöxtum eins og rakið hefur verið. Hefur stefnandi sundurliðað fjárhæð kröfu þessarar þannig:

- | | |
|--|----------------|
| 1. Peningar greiddir við undirskrift kaupsamnings aðiljanna hinn 7. nóv. 1955 | kr. 150.000.00 |
| 2. Peningar greiddir hinn 27. júní 1956 sem afborgun af skuldabréfum skv. tl. 3, a) og c) í kaupsamningi aðiljanna | — 40.700.00 |
| 3. Skaðabætur | — 120.000.00 |

Samtals kr. 310.700.00

Um 1 og 2.

Fjárhæðir þessar hefur stefnandi innt af hendi samkvæmt ákvæðum kaupsamnings aðiljanna. Þar sem riftunarkrafa stefnanda hefur verið tekin til greina, ber að dæma stefnda til að endurgreiða stefnanda fjárhæðir þessar.

Um 3.

Varðandi lið þenna er því haldið fram af hálfu stefnanda, að hún eigi að vera jafnsett því, að hún hefði ekki fest kaup á umræddu húsi, þannig að hún eigi nú að hafa tækifæri til að kaupa sams konar hús ógallað. Er á það bent, að frá því að umrædd kaup urðu, hafi vísitala byggingarkostnaðar hækkað mikið, svo og söluverð húsa almennt.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að verð húsa í hverfi því, sem umrætt hús stendur í, svonefnt smáibúðahverfi, sé mjög svipað og fyrr, og hafi ekki verið sýnt fram á, að stefnandi hafi orðið fyrir neinu tjóni.

Það er alkunna, að veruleg hækkun hefur orðið á byggingarkostnaði húsa og söluverði nýrra og nýlegra húsa hér í bænum, frá því er aðiljar gerðu samning sinn. Þykir því stefnandi eiga rétt á skaðabótum úr hendi stefnda af þessum sökum. Með tilliti til þess, sem komið er fram í málinu, þykja bætur þessar hæfilega ákveðnar kr. 80.000.00.

Verður stefndi því dæmdur til að greiða stefnanda kr. 270.700.00 með 6% ársvöxtum af kr. 150.000.00 frá 7. nóvember 1955 til 27. júní 1956, af kr. 190.700.00 frá þeim degi til 13. júlí 1956 og af kr. 270.700.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Þá ber að staðfesta löghald það, sem stefnandi lét hinn 13. júlí 1956 leggja á eignina nr. 32 við Sogaveg.

Samkvæmt þessum úrslitum málsins ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 27.000.00, þar með talinn mats- og rannsóknarkostnaður, enda verður að telja, að stefnanda hafi verið rétt að láta framkvæma þessi mót og rannsókn.

Guðmundur Jónsson, fulltrúi borgardómara, kvað upp dóm þenna ásamt meðdómsmönnum Magnúsi Vigfússyni húsasmíðameistara og Ögmundi Jónssyni verkfræðingi.

Dómsorð:

Framangreint löghald er staðfest.

Viðurkennd er krafa stefnanda, Jónu G. Stefánsdóttur, um riftun á kaupsamningi hennar og stefnda, Árna Árnasonar, dags. 7. nóvember 1955, um húsið nr. 32 við Sogaveg.

Stefndi greiði stefnanda kr. 270.700.00 með 6% ársvöxtum af kr. 150.000.00 frá 7. nóvember 1955 til 27. júní 1956, af kr. 190.700.00 frá þeim degi til 13. júlí 1956 og af kr. 270.700.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda kr. 27.000.00 í málskostnað.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.

Fjárnámsgerð fógetadóms Reykjavíkur 14. október 1959.

Ár 1959, miðvikudaginn 14. október, var fógetaréttur Reykjavíkur settur í húsinu nr. 29 við Kirkjuteig og haldinn þar af

fulltrúa borgarfógeta Þorsteini Thorarensen ásamt undirrituðum vottum.

Fyrir var tekið: Málið A-495/1959, Jóna G. Stefánsdóttir gegn Árna Árnasyni.

Fógeti leggur fram nr. 1 gerðarbeiðni, nr. 2 dóm bæjarþings Reykjavíkur nr. 1115/1956, birtan af stefnuvottum.

Fyrir gerðarbeiðanda mætir Árni Stefánsson hdl. og krefst fjárnáms fyrir skuld samkvæmt dóminum á rjskj. nr. 2. . . .

Gerðarþoli, sem á hér heima, er ekki mættur. Kona hans, Sigríður Sæmundsdóttir, er mætt. Hún kveðst ekki geta greitt skuldina . . . Hún neitar að benda á eignir til fjárnáms . . .

Var rétturinn fluttur að húsinu nr. 32 við Sogaveg. Þar mætir í réttinum að tilhlutan fógeta Karl Ólafsson bílstjóri, sem hér er staddur.

Fógeti lýsti yfir fjárnámi í húseigninni nr. 32 við Sogaveg. . . .

Miðvikudaginn 29. júní 1960.

Nr. 112/1960. **Sverrir Guðfinnur Karlsson**

gegn
valdstjórninni.

Dómenndur:

hæstaréttardómaramir Þórður Eyjólfsson, Árni Tryggvason, Gizur Bergsteinsson og Jónatan Hallvarðsson og Magnús Þ. Torfason prófessor.

Kærumál. Gæzluvarðhald.

Dómur Hæstaréttar.

Með kæru 22. þ. m. hefur kærandi samkvæmt 3. tölulið 172. gr. laga nr. 27/1951 skotið til Hæstaréttar úrskurði sakadóms Reykjavíkur, er upp var kveðinn sama dag. Barst Hæstarétti kæran 24. þ. m. Krefst kærandi þess, að úrskurðurinn verði úr gildi felldur. Svo krefst og skipaður talsmaður kæranda málsvarnarlauna sér til handa.

Hvorki kröfur né greinargerð hafa borizt Hæstarétti frá fyrirsvári valdstjórnarinnar.