

Miðvikudaginn 20. maí 1964.

Nr. 40/1963. **Óskar Guðlaugsson** (Axel Kristjánsson hdl.)

og

Haraldur Sigurðsson

(Gunnar Guðmundsson hrl.)

gegn

Árna Árnasyni

og

Sigríði Sæmundsdóttur og gagnsök

(Stefán Pétursson hdl.).

Dómenndur:

hæstaréttardómararnir Þórður Eyjólfsson, Gizur Bergsteinsson
og Jónatan Hallvarðsson og prófessorarnir Magnús Þ. Torfason
og Theodór B. Línðal.

Byggingargallar á húsi. Skaðabótamál.
Löghald.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi Óskar Guðlaugsson hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 28. marz 1963 og krafizt þess, að honum verði dæmd sýkna af kröfum gagnáfrýjenda, að löghald í eignarhluta hans í húsinu nr. 13 við Karfavog í Reykjavík, er í héraðsdómi getur, verið fellt úr gildi og að gagnáfrýjendum verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og hér fyrir dómi.

Aðaláfrýjandi Haraldur Sigurðsson hefur fengið áfrýjunarleyfi 19. júlí 1963 og áfrýjað málinu með stefnu 24. s. m. Hann krefst sýknu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstrétti af gagnáfrýjendum.

Gagnáfrýjendur, sem veitt hefur verið gjafsókn hér fyrir dómi, hafa áfrýjað málinu af sinni hendi með stefnu 2. apríl 1963. Þeir gera þær dómkröfur, að löghald það, er að framan greinir, verði staðfest, að aðaláfrýjendum verði dæmt að greiða þeim kr. 248.997.00 ásamt 7% ársvöxtum frá 24. febrúar 1961 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Í greinargerð lögmanns gagnáfrýjenda fyrir Hæstarétti, sbr. 44. gr. laga nr. 57/1962, segir hann kröfugerð þeirra „grundvallast á dómi bæjarþings Reykjavíkur í málinu Jóna G. Stefánsdóttir gegn Árna Árnasyni, sem upp var kveðinn þann 26. ágúst 1959 og staðfestur var í Hæstarétti þann 24. júní 1960“. Eins og í héraðsdómi er rakið, áfrýjaði gagnáfrýjandi Árni Árnason greindum héraðsdómi með stefnu 25. nóvember 1959, og Jóna G. Stefánsdóttir gagnáfrýjaði honum með stefnu 28. marz 1960. Árni Árnason framfylgdi eigi áfrýjun málsins af sinni hendi. Var það því dæmt í Hæstarétti 24. júní 1960 eftir framlögðum skjölum og héraðsdómur staðfestur að kröfu Jónu G. Stefánsdóttur án könnunar einstakra efnisatriða. Eru aðaláfrýjendur eigi bundnir af niðurstöðum greindra dóma.

Málavöxtum er rækilega lýst í forsendum hins áfrýjaða dóms.

Hér fyrir dómi hafa gagnáfrýjendur sundurliðað kröfur sínar á sama hátt sem í héraði.

Um 1. kröfulið gagnáfrýjenda.

Með skirskotun til raka héraðsdóms ber að staðfesta ákvæði hans um þenna kröfulið að öðru en því, að eftir atvikum þykir hæfilegt, að aðaláfrýjendur greiði gagnáfrýjendum óskipt kr. 50.000.00 og aðaláfrýjandi Óskar Guðlaugsson einn kr. 15.000.00 ásamt vöxtum, eins og krafizt er.

Um 2., 3., 4. og 5. kröfulið gagnáfrýjenda.

Málaferli Jónu G. Stefánsdóttur og gagnáfrýjanda Árna Árnasonar, er í héraðsdómi greinir, sbr. 2., 3. og 5. kröfulið, áttu að nokkru rót sína að rekja til vanefnda hans sjálfs á því ákvæði í kaupsamningi þeirra frá 7. nóvember 1955, að hann lyki smíði hússins nr. 32 við Sogaveg í Reykjavík. Þá er og óvíst, hverjar hefðu orðið lyktir greinds dómsmáls, hefði Árni Árnason fylgt fram áfrýjun þess af sinni hendi. Síðastgreind rök eiga og við 4. kröfulið gagnáfrýjenda. Að svo vöxnu máli verður aðaláfrýjendum dæmd sýkna af öllum greindum kröfuliðum gagnáfrýjenda.

Um 6. kröfulið gagnáfrýjenda.

Með skírskotun til forsendna héraðsdóms ber að staðfesta niðurstöðu hans, að því er þenna kröfulið varðar.

Ákvæði héraðsdóms um málskostnað og staðfestingu lög-haldsgerðar eiga að vera óröskuð.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti þykir eiga að falla niður.

Gjafsóknarkostnaður gagnáfrýjenda fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin laun talsmanns gagnáfrýjenda, kr. 12.000.00.

Dómsorð:

Framangreint lögald er staðfest.

Aðaláfrýjendur, Óskar Guðlaugsson og Haraldur Sigurðsson, greiði gagnáfrýjendum, Árna Árnasyni og Sigríði Sæmundsdóttur, óskipt kr. 50.000.00 og Óskar Guðlaugsson einn kr. 15.000.00 með 7% ársvöxtum frá 24. febrúar 1961 til greiðsludags.

Ákvæði héraðsdóms um málskostnað á að vera óraskað.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Gjafsóknarkostnaður gagnáfrýjenda fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin laun talsmanns þeirra, Stefáns Péturssonar héraðsdómslögmanns, kr. 12.000.00.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 7. janúar 1963.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 4. þ. m., hafa Árni Árnason bifreiðarstjóri, Brekkulæk 1, hér í borg, og Sigríður Sæmundsdóttir, s. st., höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 28. febrúar 1961, gegn Óskari Guðlaugssyni verkstjóra, Karfavogi 13, og Haraldi Sigurðssyni múrarameistara, Njálsgötu 90, hér í borg.

Eru dómkröfur stefnenda nú þær *aðallega*, að stefndu verði dæmdir til að greiða stefnendum in solidum kr. 248.997.00 ásamt

7% ársvöxtum frá 24. febrúar 1961 til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál. Enn fremur að stefndi Óskar verði dæmdur til að þola staðfestingu á löghaldi, sem hinn 24. febrúar 1961 var lagt á kjallaraíbúð hans að Karfavogi 13 til tryggingar framangreindum kröfum.

Til vara krefjast stefnendur þess, að stefndu verði dæmdir til að greiða stefnendum in solidum lægri bætur að mati dómsins ásamt vöxtum og málskostnaði, eins og fyrr greinir, svo og að löghaldið verði staðfest. Stefnendur hafa fengið gjafsókn í málinu með bréfi Dómsmálaráðuneytisins, dagsettu 26. maí 1961.

Stefndi Óskar Guðlaugsson krefst *aðallega* sýknu af öllum kröfum stefnenda, löghald verði fellt niður og að stefnendur verði dæmdir til að greiða honum málskostnað að skaðlausu, en til vara, að stefnukrafan verði lækkuð og málskostnaður verði látinn falla niður.

Stefndi Haraldur Sigurðsson krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda og málskostnaðar úr þeirra hendi að skaðlausu.

Málavextir eru þessir:

Á árinu 1953 hóf stefndi Óskar Guðlaugsson byggingu húss að Sogavegi 32. Teikning að húsinu liggur frammi í málinu. Samkvæmt henni er húsið tvær hæðir og geymsluris, um 57.31 fermetrar að grunnfleti og að rúmmáli um 366 rúmmetrar. Var teikningin með áorðnum breytingum samþykkt á fundi byggingarnefndar Reykjavíkur þann 8. janúar 1953. Byggingarmeistararnir Sigurður Bragi Stefánsson húsasmíðameistari og stefndi Haraldur Sigurðsson múrarmeistari árituðu bækur byggingarfulltrúa sem meistarar hússins.

Stefndi Óskar Guðlaugsson kveðst sjálfur hafa unnið mikið að smíði hússins auk aðstoðarmanna, sem verið hafi óiðnlærðir. Kveðst hann sjálfur hafa grafið fyrir veggjum á venjulegan hátt og jafnað síðan húsgrunninn með venjulegri steypumöl. Þar ofan á kveðst hann hafa sett 20—25 cm þykkt lag af rauðamöl og steipt síðan plötu hússins ofan á þetta undirlag. Útveggir hússins voru hlaðnir. Kveðst hann hafa keypt hleðslusteina, svonefnda Arcoholsteina (L-steina), af Gunnari nokkrum Guðmundssyni. Kveðst hann síðan sjálfur hafa hlaðið steinum, en kveður stefnda Harald Sigurðsson hafa múrhúðað húsið að utan og innan og hlaðið milliveggi. Auk þess kveður hann stefnda Harald hafa verið við og haft á hendi umsjón, þegar verið var að steypa. Ekki voru útveggir einangraðir sér-

staklega, heldur var hleðslusteininn látinn nægja sem einangrun. Hann kveður vegginn milli þvottahúss og gangs 1. hæðar vera steiptan svo og vegginn milli eldhúss og anddyris og áframhald þess veggjar. Yfir þeim þrem hurðum, sem á vegg þessum eru, kveður hann vera steipta bita, styrkta með járnum. Á milli eldhúss og stofu kveður hann vera steiptan loftbita, en kveður bitann steiptan á útvegginn, án þess að hann hvíli á sérstakri burðarsúlu. Vegginn milli þessara herbergja kveður hann hlaðinn. Þá kveður hann vegg milli gangs og stofu vera steiptan, svo og stiga. Ekki kveður hann neinar steiptar súlur vera í útveggjum hússins. Hann kveðst sjálfur hafa tekið ákvörðun um einangrun bak við ofna og kveðst hafa fyllt sem nemur holrúminu milli hleðslusteinanna með vikri og bruna ásamt sementi. Lag þetta kveður hann hafa verið um 12—15 cm á þykkt og kveður einangrað þannig alls staðar, þar sem ofnar standa við útveggi. Hann kveðst sjálfur hafa lagt miðstöð í húsið án leiðbeiningar pípulagningarmanna, enda vanur því starfi sem vélsmiður. Kveðst hann einnig sjálfur hafa ákveðið að breyta staðsetningu miðstöðvarofna frá því, sem ákveðið hafi verið á teikningu, og setja ofnana undir glugga. Miðstöðvarrör kveðst hann hafa lagt án sérstakrar einangrunar í holrúm byggingarsteinsins í útveggjum hússins.

Í júnímánuði 1955 seldi stefndi Óskar Guðlaugsson stefnand anum Árna Árnasyni húseignina, og var söluverðið kr. 230.000.00. Í afsalsbréfinu, sem lagt hefur verið fram í málinu og dagsett er 25. júní 1955, er hinni seldu eign lýst þannig:

„.... íbúðarhús í smíðum, ásamt leigulóðarréttindum.

Ofangreind fasteign er seld í því ástandi, sem hún er nú, enda hefur kaupandi kynnt sér það og samþykkir hér með að öllu leyti.“

Ágreiningslaust er með aðiljum, að búið hafi verið að múrhuða húsið að utan og innan (grófhúða), en ekki hafi verið búið að fínhuða að innan né leggja í gólf, þegar Árni Árnason keypti það. Miðstöð fylgdi, og búið var að leggja fyrir rafmagni, en ekki var búið að draga í rafpræði. Búið var að ganga frá járnklæðningu á þaki, að því er virðist.

Eftir að Árni Árnason hafði fest kaup á húsinu, hófst hann handa um að fullgera það. Um haustið flutti hann inn á efri hæð hússins, þar sem ekki var fullgengið frá þeirri neðri. Brátt kveðst hann hafa séð, að með kaupum þessum hafi hann reist sér of mikla fjárhagslega byrði, þar sem margt hafi reynzt dýr-

ara en hann hafði áætlað, og hafi það einnig komið til, að kona hans, Sigríður Sæmundsdóttir, meðstefnandi í málinu, hafi illa þolað stigagang vegna fótaveiki. Hafi það orðið til þess, að hann hafi ákveðið að selja húsið.

Með kaupsamningi, dagsettum 7. nóvember 1955, seldi Árni Árnason því húsið konu, að nafni Jóna G. Stefánsdóttir. Var söluverðið kr. 400.000.00. Með kaupsamningnum skuldbatt Árni Árnason sig til á sinn kostnað að fullgera að öllu leyti það, sem eftir var að ganga frá innan húss, þar á meðal að ljúka við málun, dúkleggja það, sem eftir var, útbúa baðherbergi með setubækkeri á efri hæð, setja handrið á stiga og fleira.

Þann 19. nóvember 1955 flutti Jóna G. Stefánsdóttir í neðri hæð hússins ásamt fjölskyldu sinni. Er hún hafði búið í húsinu um tveggja vikna skeið, kvartaði hún við Árna Árnason og fasteignasala þann, sem gekk frá kaupunum, um mikinn raka í húsinu. Taldi hún þetta ekki geta eingöngu stafað af því, að húsið væri nýtt og ófullgert. Óskaði hún þess, að kaupun gengju til baka. Árni Árnason kvaðst þá hvorki vilja né geta orðið við þeim tilmælum.

Í febrúar 1956 fékk Jóna G. Stefánsdóttir 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 slíkum húsum, meta, hvað kosta myndi handrið úr málmi 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 húsasmiðameistara og Einars Jóhannssonar múrarameistara, varð sú, að kosta myndi kr. 11.120.00 að framkvæma atriði þessi.

Hinn 20. febrúar 1956 fékk Jóna G. Stefánsdóttir dómkvadda matsmenn til að meta, hvað kosta mundi að fullmála húsið. Í matsgerð matsmanna, þeirra Jóns E. Ágústssonar og Ottós Guðmundssonar, segir, að kostnaður við endurmálun vegna viðgerðar og úrbóta mundi nema kr. 6693.22.

Hinn 8. marz 1956 fékk Jóna G. Stefánsdóttir enn dómkvadda matsmenn til að meta ýmis atriði, varðandi miðstöðvarkerfi hússins og fleira. Í matsgerð matsmannanna, þeirra Óskars Smiths og Sighvats Einarssonar pípulagningameistara, segir m. a.:

„1. Miðstöðvarlögn er að verulegu leyti öðruvísi en teikning sýnir, hvað staðsetningu á ofnum og pípum snertir. Samkvæmt teikningu á ketilhús að vera grafið niður um 90

cm, en er aðeins grafið niður um 60 cm. Þetta hefur talsverða þýðingu, hvað hitun á neðri hæð snertir. Hins vegar skaðar það þó ekki eins mikið vegna þess, að lögninni hefur verið breytt í svokallaða yfirhitun, sem við teljum, að sé mun betri við þessar aðstæður. Ketillinn er tengdur við aðalstofn með 2", en aðalstofn er 2½". Þetta teljum við ekki til skaða fyrir upphitun hússins.

2. Samkvæmt teikningu er hægt að setja ofna í innri forstofu bæði uppi og niðri. En okkar álit er, að heppilegra sé að hafa 1 ofn á neðri hæð, sem myndi hafa eins mikinn hitaflöt og báðir ofnarnir til samans. Efni og vinna í þetta myndi kosta kr. 1.139.00. Eitt þúsund eitt hundrað þrjátíu og níu krónur.
3. Í herbergi á efri hæð, sem er á milli stigauppgangs og baðherbergis (nr. 8 á teikningu), við metum, að ofn ásamt nauðsynlegum pípum, fittings og vinnu, kosti kr. 1.060.00. Eitt þúsund og sextíu krónur.
4. Ofnarnir eru sem hér segir í herbergi:

Nr. 1.	2.77 ferm. á að vera samkv. teikningu ..	1.30 ferm.
— 2.	Enginn ofn, á að vera samkv. teikningu ..	0.70 —
— 3.	2.77 ferm. á að vera samkv. teikningu ..	2.60 —
— 4.	3.32 ferm. á að vera samkv. teikningu ..	3.80 —
— 5.	4.40 ferm. á að vera samkv. teikningu ..	6.60 —
— 6.	Enginn ofn, á að vera samkv. teikningu ..	2.10 —
— 7.	Enginn ofn, á að vera samkv. teikningu ..	2.30 —
— 8.	Enginn ofn, á að vera samkv. teikningu ..	3.10 —
— 9.	2.77 ferm. á að vera samkv. teikningu ..	1.00 —
— 10.	2.77 ferm. á að vera samkv. teikningu ..	3.20 —
— 11.	3.56 ferm. á að vera samkv. teikningu ..	4.40 —
— 12.	5.58 ferm. á að vera samkv. teikningu ..	6.90 —

27.94 ferm.

38.00 ferm.

Einnig vantar alla ofnkrana í húsið. Sjá nánar lið 5.

5. Það mun þurfa að taka 4 ofna, sem standa við útveggi, frá og einangra á bak við þá. Í herbergi nr. 5 þarf að setja nýjan ofn, því að ekki er hægt að stækka þann, sem fyrir er. Samkvæmt teikningu þarf sá ofn að vera 2.2 ferm. að hitaflæti. Einangrun bak við ofna getur ekki talizt verðrýrnun á húsinu. Breytingu á ofnum samkvæmt lið 4 og nýjan ofn í herbergi nr. 5 metum við hæfilega á kr. 4.135.00. Fjögur þúsund eitt hundrað þrjátíu og fimm krónur. Þar

með taldir ofnkranar á alla ofna í húsinu, vinna og efni vegna pípulagninga. Einangrun á veggjum og málning er ekki talið með.

6. Að okkar áliti er miðstöðvarketill staðsettur þar, sem minnst fer fyrir honum í ketilhúsi. En öryggistæki, krana, gruggkúlu og tilheyrandi fittings vantar. Við metum, að það ásamt vinnu kosti kr. 345.00. Þrjú hundruð fjörutíu og fimm.
7. 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. 1.940.00. Eitt þúsund níu hundruð og fjörutíu krónur, þar með talið efni og vinna.
8. Baðvatnsgeymi ásamt nauðsynlegum leiðslum og vinnu metum við á kr. 2.900.00. Tvö þúsund og níu hundruð krónur.
9. Í baðherbergi er búið að leggja að handlaug og setja hana upp. Einnig á að heita, að búið sé að leggja að salerni og baðkeri að nokkru leyti, en tækin vantar. Allar leiðslur að þessum 3 tækjum, það er handlaug, W.C. og baðkeri, eru algerlega ónothæfar og því nauðsynlegt að leggja þetta allt að nýju og fjarlægja þær leiðslur, sem fyrir eru. Kostnað við þetta metum við á kr. 5.520.00. Fimm þúsund fimm hundruð og tuttugu krónur.
10. Ketillinn er 2.5 ferm, samkvæmt upplýsingum frá Olíuverzlun Íslands, sem seldi Árna Árnasyni ketilinn. En samkvæmt teikningu á hann að vera 2.7 ferm. Efni og vinnu við að skipta um ketil, metum við á kr. 1.150.00. Ellefu hundruð og fimmtíu krónur.
11. Ofn í eldhúsi hitnar vel, þar sem hann er, en hann kemur ekki að fullum notum, þar sem hann er að nokkru leyti inni í skáp og mun þar að auki vera of lítill. Nauðsynlegt væri að setja nýjan ofn undir gluggann. Við metum efni og vinnu við það á kr. 860.00. Átta hundruð og sextíu krónur.“

Jóna G. Stefánsdóttir lét því næst framkvæma rannsókn á byggingarsteini þeim, sem notaður hafði verið við byggingu hússins. Í niðurstöðu Atvinnudeildar háskólans, sem framkvæmdi rannsókn þessa, segir svo:

„Sýnishornin, sem bárust, voru tveir steinar, annar úr sand-

steypu, 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 rúmpýngdir steinanna reyndust 1.62 og 0.72 og steypurúmpýngdir 2.06 og 0.95. Hliðstæðar varmaleiðslutölur (2^{20} °C) fyrir steypurnar voru áætlaðar 1.1 og 0.15.

Hlaðinn veggur úr þessum steinum er, eins og meðf. rissmynd sýnir, mjög miseinangraður. Meðalkólnunartala þessa veggjar reynist eftir reikningsaðferð BAES (sænska Byggnadsstyrelsens Anvisningar till Byggnadstadgan 1950) 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 framanskráðu, að umrædd vegghleðsla fullnægir ekki þessu atriði byggingarsamþykktarinnar.

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

Jóna G. Stefánsdóttir fékk dómkvadda matsmenn til að meta, hvert hefði verið eðlilegt söluverð hússins, miðað við nóvember 1955. Í sambandi við mat þetta kynntu matsmennirnir Einar Sveinsson múrarameistari og Tómas Vigfússon húsasmíðameistari sér hinar fyrri matsgerðir og skýrslu Atvinnudeildar háskólans. Í niðurlagi matsgerðarinnar (dómskjal nr. 22) er svo frá greint:

„Mat okkar á hæfilegu söluverði hússins miðast við það, að mót þau, er fram hafa farið vegna þess, sem ógert er, og gallaðrar vinnuframkvæmdar, verði bætt, eins og mötin benda til.

Með hliðsjón af byggingarmáta hússins og ástandi þess metum við eðlilegt söluverð hússins í nóvember 1955 kr. 320.000.00.“

Þann 19. júlí 1956 höfðaði Jóna G. Stefánsdóttir mál gegn Árna Árnasyni og krafðist m. a. riftunar á húsakaupunum, endurgreiðslu á greiddu kaupverði, skaðabóta, vaxta og málskostnaðar. Síðar stefndi hún Haraldi Sigurðssyni inn í málið, en sakaukamál það var fellt niður síðar.

Þann 26. ágúst 1959 var kveðinn upp dómur í héraði í máli Jónu G. Stefánsdóttur gegn Árna Árnasyni. Í forsendum dómsins segir m. a.:

„Það er fram komið, að byggingarnefnd Reykjavíkur hefur synjað um viðurkenningu á byggingarsteinum 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 Reykjavíkur 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 af þeim sökum að rifta kaupsamningi aðiljanna frá 7. nóvember 1955. Verður aðalkrafa stefnanda um riftun því tekin til greina.“

Með dómi þessum var Árna Árnasyni dæmt að endurgreiða Jónu G. Stefánsdóttur það, sem hún hafði greitt honum upp í húsverðið, og auk þess kr. 80.000.00 í skaðabætur og kr. 27.000.00 í málskostnað. Í forsendum dómsins er gerð svofelld grein fyrir þótum þessum:

„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.“

Þann 14. október 1959 lét Jóna G. Stefánsdóttir gera fjárnám í húsinu Sogaveg 32 til tryggingar greiðslu á dómskuldinni.

Með áfrýjunarstefnu, útgefinni 25. nóvember 1959, áfrýjaði Árni Árnason framangreindum dómi og fjárnámi til Hæstaréttar.

Jóna G. Stefánsdóttir gagnáfrýjaði málinu með gagnáfrýjunarstefnu, útgefinni 28. marz 1960.

Þann 24. júní 1960 staðfesti Hæstiréttur hinn áfrýjaða héraðsdóm og fjárnámsgerð og dæmdi Árna Árnason til að greiða Jónu G. Stefánsdóttur kr. 9.000.00 í málskostnað.

Í dómi Hæstaréttar segir m. a.:

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

lega samkvæmt 1. tölulið 38. gr. laga nr. 112/1935 og 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. 9.000.00.“

Samkvæmt kröfu Jónu G. Stefánsdóttur fór fram nauðungaruppbóð á húsinu Sogavegur 32. Varð hún hæstbjóðandi á uppboðinu með kr. 320.000.00, og fékk uppboðsafsál út gefið 21. júlí 1960, en húsið fékk hún sér útlagt sem ófullnægðum veðhafa. Árni Árnason kveðst ekki hafa greitt Jónu G. Stefánsdóttur neitt upp í dómskuldina, eftir að umrætt uppboð fór fram. Kveðst Árni Árnason vera eignalaus, þar sem hann hafi misst allar eignir sínar við uppboðið, nema innanstokksmuni, sem kona hans, Sigríður Sæmundsdóttir, meðstefnandi í málinu, hafi fengið í sinn hlut, er þau skildu að borði og sæng. Samkvæmt yfirliti, sem lagt hefur verið fram í málinu frá Jónu G. Stefánsdóttur, þá telur hún, að skuld Árna Árnasonar við sig nemi kr. 149.845.34, og eru þá vextir reiknaðir þar með til 21. júlí 1960.

Fram hafa verið lögð í málinu tvö bréf frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík. Bréf þessi, sem dagsett eru 5. júní 1956 og 13. september 1957, eru 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 smáhús. Á fundi byggingarnefndar þann 25. júní s. á. var beiðninni frestað vegna ófullnægjandi rannsókna á steininum, samanber 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 há-

skólans frá 6. apríl þ. á., viðvirkjandi húseigninni nr. 32 við Sogaveg, sem er tvílyft hús og sem áður er getið, er byggt af Arco-holsteini, getur byggingarfulltrúi ekki fallið á, að steinninn uppfylli kröfur byggingarsamþykktar Reykjavíkur.

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

Hitt bréfið hljóðar svo:

„Sem svar við fyrirspurn yðar frá 7. þ. m., varðandi hvaða almennar undanþágur frá byggingarsamþykkt Reykjavíkur leyfðar hafi verið við byggingu húsa í smáibúðahverfi, skal eftirfarandi tekið fram. Frá upphafi var hverfið hugsað þannig, að það yrði fyrst og fremst byggt með eigin vinnu byggjendanna, og væri þá farið eins vægt í kröfur byggingarsamþykktarinnar, eins og hægt væri, bæði hvað snerti útlit, frágang og efni, til þess að húsin yrðu sem ódýrust í byggingu.

Aðalundanþágur, sem leyfðar voru, voru þessar: Veggjaþykkt í útveggjum steyptra húsa var leyfð 18 cm í stað 21, og miðstöð og þvottahús voru leyfð í einu herbergi. Auk þess leyfði byggingarnefnd, að tveggja hæða hús væru hlaðin með steypu lofti milli hæða. Í öllum aðalatriðum áttu húsin þó að vera byggð samkvæmt byggingarsamþykkt Reykjavíkur, enda settur sérstakur eftirlitsmaður frá byggingarfulltrúa í hverfið til að sjá um það og vera byggjendunum til leiðbeiningar.“

Vitnið Kjartan Theodór Sigurðsson arkitekt, starfsmaður byggingarfulltrúans í Reykjavík, sem hafði 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 „smáibúðahverfi“. Kveður vitnið eftirlitsmenn byggingarfulltrúa fylgjast með því, úr hvaða efni hús séu byggð. Vitnið kveður þess jafnan getið í umsóknum húsbýggjenda, 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.

Fram hefur verið lagt í málinu vottorð byggingarfulltrúa, svohljóðandi:

„Samkvæmt bókum byggingarfulltrúa fóru úttektir fram sem hér segir á húsinu á lóðinni nr. 32 við Sogaveg:

29/6 1953, botn (borholur, dýpt frá jörð 2.80 m) útt. af Arinbirni Þorkelssyni.

4/5 1953, vottorð um byggingarstig, útt. af Kjartani Ólafssyni.

23/7 1953, skolp (gera betur), útt. af Kjartani Ólafssyni.

24/7 1953, skolp, útt. af Kjartani Ólafssyni.

25/7 1953, vottorð um byggingarstig (gólflata), útt. af Kjartani Ólafssyni.

6/8 1954, 1. loft, útt. af Kjartani Ólafssyni.

13/9 1954, þak og bitaag (ath. skorstein) útt. af Arinbirni Þorkelssyni.

7/10 1954, vottorð um fokhelt, útt. af Arinbirni Þorkelssyni.

júní 1955, innihúðun lokið, útt. af Gunngeiri Péturssyni.

5/9 1955, vottorð um, að húsið sé tekið til afnota, útt. af Gunngeiri Péturssyni.“

Vitnið Arinbjörn Þorkelsson kom fyrir dóm 13. júní 1957 og gaf þá svofellda skýrslu:

„Vitnið kveðst hafa verið eftirlitsmaður með byggingum húsa í hinu svokallaða smáibúðahverfi ásamt Kjartani Ólafssyni múrarameistara Vitnið segir, að þeir Kjartan hafi á þessu tímabili haft bækistöð í skúrbyggingu í hverfinu. Á árinu 1954 hafi þeir flutt bækistöð sína í skrifstofu byggingarfulltrúa, og kveðst vitnið eftir það hafa gegnt almennu eftirlitsstarfi hér og þar um bæinn án þess að gæta sérstaklega um smáibúðahverfið.

Vitnið segir, að starf þeirra hafi aðallega verið fólgið í því að taka út botna, skolpræsi, járn í loftum og þök. Auk þess hafi þeir fylgzt með því, hvort húsin voru byggð eftir teikningum og í samræmi við byggingarsamþykkt Reykjavíkur. Vitnið segir, að byggjendum hafi verið veitt undanþága frá byggingarsamþykkt um gildleika sperra. Þá hafi þeir fengið leyfi til að hlaða tveggja hæða hús úr vikurholsteini. Vitnið segir, að það sé föst venja, að eftirlitsmenn fari ekki á byggingarstað,

nema þeir séu til þess kvaddir af viðkomandi trésmíða- eða múr-rameisturum. Sú undantekning var þó gerð í smáibúðahverfinu, að eftirlitsmenn komu eftir tilkalli eigenda. Vitnið kveðst ekki muna eftir fleiri undanþágum frá byggingarsamþykktinni en getið hefur verið hér að framan. Vitnið segir, að þeir hafi skráð allar úttektir í vasabækur sínar, sem þeir síðan afhentu byggingarfulltrúa, og voru úttektirnar skráðar í dagbók, sem haldin er á skrifstofu hans.

Vitnið segir, að byggingarfulltrúi hafi lagt fyrir þá að leiðbeina eigendum, ef þeir óskuðu þess. Ekki kveðst vitnið neitt muna, viðvíkjandi úttekt eða eftirliti hússins Sogavegi 32. Vitnið segir, að byggingarfulltrúi hafi gefið eftirlitsmönnum fyrirmæli um að veita fyrrgreindar undanþágur. Vitnið segir, að mestar deilur hafi verið um það, hvort leyfa ætti að hlaða tveggja hæða hús.“

Vitni þetta kom aftur fyrir dóm 6. marz 1962. Eigi þykja ástæður til að rekja efni vættis vitnisins í því þinghaldi að öðru leyti en því, að vitnið taldi sig hafa leyft að húsið væri hlaðið úr Arco-holsteininum.

Á dómskjali nr. 24 hefur verið lögð fram skýrsla stefnda Haralds, dagsett 21. febrúar 1962, svohljóðandi:

„Ég undirritaður, Haraldur Sigurðsson múrarameisteri, vil hér með gefa eftirfarandi skýrslu:

Þegar Óskar Guðlaugsson hafði ákveðið að reisa hús sitt, Sogaveg 32, fór hann fram á það við mig, að ég skrifaði upp á teikninguna sem múrari. Það var ákveðið, að húsið skyldi hlaðið úr steiptum steini. Óskar hafði komið auga á stein, sem honum leizt vel á að nota í húsið. Ég kannaðist ekkert við þenna stein, og sagði ég Óskari, að ég gæti ekki mælt með steini, sem ég þekkti ekki. Hins vegar benti ég honum á að útvega sér sams konar stein og var í húsi því, er ég hafði þá nýlokið við að byggja í smáibúðahverfinu fyrir tengdaföður hans. Óskar hafði unnið nokkuð í þessu húsi. Við Óskar gerðum með okkur þann samning, sem var munnlegur, um byggingu hússins, sem hér fer á eftir í höfuðdráttum, en samningurinn var miðaður við að gera húsið fokhelt.

Samkomulag okkar Óskars var á þessa leið:

Samið var um, að Óskar legði til og bæri ábyrgð á öllu því efni, sem kæmi til með að verða notað í fyrirhugað hús. Enn fremur var um það samið, að Óskar annaðist allar mannaráðningar til verksins, bæri ábyrgð á greiðslu vinnulauna svo og

annan kostnað, sem er því samfara að hafa menn í vinnu. Gengið var þá út frá, að engin greiðsla kæmi til mín vegna umsjónar með efni eða mannahaldi. Ég tók hins vegar að mér að sjá um múrinnuna, sem var aðallega fólgin í blöndun steinsteypu, járnloð og skólplögn. Auk þess leiðbeindi ég Óskari í sambandi við hleðslu hússins, en það verk vann hann, að því er mér er best kunnugt, að mestu leyti sjálfur. Við Óskar sömduðum enn fremur um það, að hann greiddi mér 1000.00 kr. fyrir starf mitt við að gera húsið fokhelt.

Eftir að húsið var fokhelt, hafði Óskar fengið leyfi byggingaryfirvaldanna til þess að múrhuða húsið sjálfur. Einnig hafði hann heimild til þess að fela það öðrum eftir eigin ósk. Seinna sömduðum við Óskar um, að ég tæki það verk að mér. Allt það verk, sem hér er um að ræða, var tekið út af starfsmönnum byggingarfulltrúa, þeim Arinbirni Þorkelssyni og Kjartani Ólafssyni. Var verkið tekið út lið fyrir lið, eftir því sem byggingunni miðaði áfram, án þess að nokkur athugasemd væri gerð, hvorki að því er viðkom efni eða vinnu. Þegar Óskar Guðlaugsson hafði flutt steininn á byggingarstað, og áður en byrjað var að hlaða, kallaði ég á Arinbjörn Þorkelsson til þess að líta á grunninn og sagði honum, eins og var, að ég kannaðist ekki við þenna stein, sem Óskar hafði valið í húsið. Arinbjörn athugaði steininn og sagði mér, að Sigurður Pétursson, þáverandi byggingarfulltrúi, hefði ekki mótmælt þessum steini sem fullgildu byggingarefni í smáibúðahverfinu, og tók Arinbjörn steininn út. Í þessu sambandi má geta þess, að þegar ofangreint hús var í smíðum, var verið að byggja hús úr sams konar steini við Melgerði 12, og var það hús komið lengra áleiðis. Ég talaði við eiganda þess húss, og sagði hann mér, að hann hefði hlaðið hús sitt sjálfur, og hefði það verið tekið út af byggingarfulltrúa án athugasemda.

Í máli því, sem hér er um að ræða, er talað um lausa rafmagnstöflu og gallað hitakerfi í húsinu. Í því sambandi vil ég taka það fram, að þegar húsið var hlaðið, voru engin innskot gerð í útveggi fyrir miðstöðvarofna, enda ekki sýnt á uppdrætti. Það mun hafa verið ætlað til, að miðstöðvarofnar væru settir við innveggi í þessari gerð húsa. Hins vegar var sú breyting gerð, að ofnarnir voru hafðir við útveggi og í því sambandi gerð innskot í þá. Við það sköpuðust ný vandamál. Það er í málinu vikið að því, að óeinangrað rör hafi verið, þar sem engin rör eiga að vera, og einnig er vikið að einangrun á bak við

ofna, þar sem engir miðstöðvarofnar eigi að vera. Ég hafði ekkert með raflagnir eða hitalagnir að gera og átti heldur enga hlutdeild í þeim breytingum, sem tilheyrðu þessum iðnum, og eru þessi verk mér með öllu óviðkomandi.

Það má vel vera, að menn hafi ekki gert sér nægilega grein fyrir þeim undanþágum og hlunnindum, sem bæjarfélagið veitti þeim, sem byggðu í smáibúðahverfinu. Menn máttu ekki einungis ákveða, hvaða efni þeir notuðu í húsin, steypu, stein eða timbur, heldur höfðu þeir heimild til þess að steypa steininn sjálfir í hús sín, og notfærðu margir sér það. Sú skylda hlýtur að hvíla á herðum þeirra manna, sem eiga og selja slík undanþáguhús, að skýra rétt og samvizkusamlega frá öllu því, sem húsin varða, enda sérstök ástæða til þess, þar sem svo margar undanþágur voru veittar í þessu hverfi, sem voru gerðar til þess að létta mönnum að byggja hús sín, þannig að þau yrðu sem ódýrust, og lágu til þess af hálfu bæjarfélagsins vafalaust gildar ástæður.“

Stefndi Haraldur hefur staðfest þessa skýrslu fyrir dómi. Jafnframt skýrði hann frá því, að hann hefði ekki neitt vitað um umsókn Gunnars Guðmundssonar eða rannsókn Háskólans, þegar hann vann að byggingu hússins Sogavegur 32.

Kröfur sínar í málinu byggja stefnendur á því, að Árni Árnason hafi keypt húsið nr. 32 við Sogaveg af stefnda Óskari Guðlaugssyni í góðri trú um það, að húsið væri gallalaust. Fram séu komnar sönnur fyrir því, að húsið hafi verið haldið stórkostlegum leyndum göllum, þegar það var afhent. Þessir leyndu gallar hafi þó ekki komið í ljós, fyrr en Árni Árnason hafði selt húsið Jónu G. Stefánsdóttur. Vegna hinna leyndu galla hafi Árni Árnason orðið að sæta riftun á kaupsamningi hans og Jónu G. Stefánsdóttur og greiða henni skaðabætur og málskostnað. Af þessu hafi hann orðið fyrir miklu tjóni. Stefndi Óskar Guðlaugsson, sem byggði húsið sjálfur að mestu, og stefndi Haraldur Sigurðsson, sem var múrarmeistari við húsið, hafi átt að sjá svo um, að byggingin væri reist í samræmi við byggingarsamþykkt Reykjavíkur. Á því hafi hins vegar orðið misbrestur, þar sem húsið sé byggt úr algerlega ólöglegu efni, og auk þess hafi miðstöðvarkerfið reynzt stórgallað. Samkvæmt almennum skaðabótareglum og byggingarsamþykkt Reykjavíkur beri stefndu því in solidum ábyrgð á öllu því tjóni, sem stefnendur hafa orðið fyrir vegna gallanna, svo og afleiðingum þeirra. Tjón sitt sundurliða stefnendur þannig:

1. Mismunur á söluverði hússins, kr. 400.000.00, og verði því, kr. 320.000.00, er boðið var í húsið á nauðungaruppböðinu, er fram fór samkvæmt kröfu Jónu G. Stefánsdóttur	kr. 80.000.00
2. Málskostnaður, er Árni Árnason var dæmdur til að greiða Jónu í héraði og Hæstarétti	— 36.000.00
3. Kostnaður vegna flutnings málsins fyrir hér- aðsdómi og Hæstarétti	— 11.000.00
4. Skaðabætur, er Árni Árnason var dæmdur til að greiða Jónu	— 80.000.00
5. Kostnaður við fjárnám og uppboð	— 9.797.00
6. Húsaleigukostnaður	— 32.200.00

Kr. 248.997.00

Stefnendur fengu skilnað að borði og sæng með leyfisbréfi, dagsettu 15. júlí 1960. Við skilnaðinn kveða þau samkomulag hafa orðið um það, að þau skiptu til helminga með sér skaðabótum, sem vinnast kynnu úr hendi stefndu vegna galla hússins.

Af þessum sökum séu þau sameigendur að kröfu þeirri, sem málið fjallar um, og komi því bæði fram sem stefnendur. Hefur aðild stefnenda ekki mætt andmælum.

Til stuðnings kröfum sínum hefur stefndi Óskar Guðlaugsson haldið því fram, að hann hafi ekki dulið Árna Árnason neins um ástand hússins við söluna og skýrt honum samvirkusamlega frá því, hvernig byggingu hússins var hagað, þ. á m. hvernig margumræddur steinn væri byggður. Árni Árnason hefði því getað leitað sér upplýsinga um steinninn og gæði hans. Það hafi hann ekki gert, og með því hafi hann tekið á sig áhættuna af því, hvernig steinninn reyndist. Að því er varðar lagningu miðstöðvarröra, þá geti ekki talizt neitt óvenjulegt eða óeðlilegt við það að leggja rörin óeinangruð í einangrunarhólf útveggjanna. Annars megi Árni Árnason sjálfum sér um kenna það tjón, sem hann varð fyrir, þar sem hann hafi látið undir höfuð leggjast að verða strax við kröfu Jónu G. Stefánsdóttur um, að kaupin gengju til baka. Ef hann hefði gert það, þá hefði hann ekki bakað sér þau óþægindi og tjón, sem raun varð á. En allt það tjón, sem stefnendur krefji um bætur fyrir í máli þessu, kveður stefndi Óskar sér því óviðkomandi og mótmælir öllum kröfuliðum stefnenda sem röngum og ósönnuðum. Að því er varðar 1. kröfulið, þá bendir hann á, að ekki hafi verið búið að full-

gera húsið, þegar það var selt á uppboðinu, sbr. mót þau, sem fram höfðu farið, og kaupsamning Árna og Jónu. Þá sé uppboðsverðið kr. 90.000.00 hærra en söluverð til Árna Árnasonar. Hafi Árni því engan halla borið, enda kveðst Óskar ekki eiga að bera ábyrgð á því, þótt Árni kynni að missa eitthvað af ágóða sínum. Kröfu stefnenda um málskostnað telur hann sér alveg óviðkomandi. Þar hafi verið um að ræða þarflaus málaferli, og auk þess hafi hann ekki verið aðili þess máls. Varðandi 4. kröfuliðinn, þá leggur stefndi Óskar áherzlu á, að Árni Árnason hafi átt að verða við riftunarkröfu Jónu strax, og með því hefðu þessar skaðabætur ekki komið til. Auk þess mótmælir hann þessum skaðabótum sem röngum og allt of fjarlægum, til þess að hann eigi að greiða þær. Kröfuliðum 1—5 hefur hann einnig mótmælt á þeim grundvelli, að stefnendur hafi ekki sannað, að þau hafi greitt nokkuð af þeim kröfum. Kröfum stefnenda fyrir greidda húsaleigu á tímabilinu febrúar 1959 til ársloka 1961 mótmælir hann sem hreinum fjarstæðum.

Kröfu sína um sýknu rökstyður stefndi Haraldur Sigurðsson á eftirfarandi hátt: Húsið Sogavegur 32 sé í hinu svokallaða smábúðahverfi. Hverfi þetta hafi verið byggt upp með það fyrir augum, að húsin gætu orðið sem ódýrust og að húseigendur gætu sem mest unnið við húsin sjálfir. Í því sambandi hafi verið slakað að ýmsu leyti á kröfum byggingarsamþykktar Reykjavíkur. Í samræmi við þetta hafi verið leyft, að það hús, sem hér um ræðir, yrði hlaðið úr holsteiní, sem Óskar Guðlaugsson útvegaði og hlóð sjálfur. Þann 7. október 1954 hafi húsið verið tekið út sem fokhelt, án þess að nokkrar athugasemdir hafi verið gerðar af hálfu byggingaryfirvalda Reykjavíkur. Úttektir á húsinu beri það með sér, að starfsmenn byggingarfulltrúa álitu allt með felldu með byggingu hússins. Ef eitthvað hafi skort á, að húsið fullnægði skilyrðum byggingarsamþykktar Reykjavíkur, þá sé það annað hvort af því, að undanþágur hafi verið veittar frá byggingarsamþykktinni eða að mistök hafi átt sér stað hjá starfsmönnum byggingarfulltrúa. Telur stefndi Haraldur sig því lausan allra mála og að bótaábyrgð gagnvart honum verði ekki byggð á því, að húsið sé ekki byggt í samræmi við byggingarsamþykkt Reykjavíkur, þar sem byggingarvöldin hafi lagt samþykki sitt á gerðir hans í þessu efni. Stefndi átti því að réttu lagi að beina kröfum sínum gegn Reykjavíkurbæ, ef hann telji sig hafa kröfu að gera út af því, að ekki hafi verið fylgt ákvæðum byggingarsamþykktarinnar

um hleðslu hússins. Þá telur stefndi Haraldur, að bótaábyrgð hans verði heldur ekki reist á almennum bótareglum, þar sem ekki sé um að ræða sök af hans hálfu. Hann hafi reynt að fá Óskar Guðlaugsson ofan af því að nota steininn, sem var óreyndur, en þegar það heppnaðist ekki, hafi hann leitað til eftirlitsmanns byggingarfulltrúans, sem hafi samþykkt að láta hlaða úr steininum. Þá sé á það að líta, að vafasamt sé að láta múr-arameistara bera ábyrgð á efnisgæðum, þar sem þeir séu ekki sérfræðingar. Að því er varðar 1. kröfulið stefnenda, þá bendir stefndi Haraldur á það, að kaupverðið hafi aðeins verið kr. 230.000.00. Ósannað sé, að stefnendur hafi orðið fyrir tapi á því að selja húsið fyrir kr. 320.000.00, eins og það var, þegar uppboðið fór fram, sbr. það, að ýmislegu var ólokið innan húss. Þá hafi fleiri gallar verið á húsinu en varðandi burðarþol og einangrunargildi. Hitaleiðslur hafi t. d. verið óeinangraðar í veggjum, og sé það að sjálfsögðu óviðunandi, en á því kveðst stefndi Haraldur enga ábyrgð bera. Ef þessi liður verði tekinn að einhverju leyti til greina, þá beri að sjálfsögðu að draga frá kostnað við það, sem eftir var að gera við húsið samkvæmt samningum við Jónu G. Stefánsdóttur. Málskostnaðarkröfum er algerlega mótmælt af stefnda Haraldi sem röngum og óviðkomandi honum. Skaðabótakröfu samkvæmt kröfulið 5 kveður hann ranga, allt of fjarlæga, ósannaða og sér algerlega óviðkomandi, en bendir jafnframt á, að Árni Árnason hafi notið verðhækkunar á húsinu Sogavegi 32 í sama hlutfalli og almennar verðhækkanir, þegar kaupunum var riftað. Húsaleigukröfu samkvæmt 6. lið er mótmælt sem rangri, ósannaðri og óviðkomandi máli þessu. Kröfuliðum nr. 2, 4 og 5 mótmælir hann einnig á þeim grundvelli, að stefnendur hafi ekki sannað, að þau hafi greitt þær fjárhæðir.

Verða nú einstakir kröfuliðir teknir til athugunar.

Um 1.

Eins og sönnunarreglum er háttað, verður að líta svo á, að nægjanlega sé í ljós leitt, að hleðslusteininn sá, sem notaður var við byggingu margnefnds húss, hafi ekki uppfyllt þær kröfur, sem byggingarsamþykkt Reykjavíkur frá 1. október 1945 gerir um burðarþol og einangrunarhæfi byggingarefnis. Í sambandi við fébótaábyrgð stefndu, þykir ekki skipta máli, þótt eftirlitsmaður byggingarfulltrúa hafi gefið samþykki sitt til, að hlaðið yrði úr steininum. Þá er ekki heldur í ljós leitt, að um slíkar tilslakanir á byggingarsamþykktinni hafi almennt verið að ræða

við byggingu húsa í „Smáíbúðahverfinu“, að þær réttlæti hina umræddu galla á múrsmíði hússins.

Einnig þykir í ljós leitt, að miðstöðvarkerfi hússins hafi verið gallað.

Ósannað er, að Árni Árnason hafi vitað eða mátt vita um galla þessa, þegar hann festi kaup á húsinu. Þer stefndi Óskar Guðlaugsson, sem húsið reisti, því fébótaábyrgð á tjóni Árna Árnasonar vegna þessara leyndu galla.

Í málinu liggur fyrir áðurgreint mat Einars Sveinssonar og Tómasar Vigfússonar, þar sem þeir telja eðlilegt söluverð hússins í nóvember 1955, miðað við byggingarmáta þess, hafa verið kr. 320.000.00. Er þá miðað við, að gerðar yrðu endurbætur og lagfæringar í samræmi við þau þrjú mót, sem greint hefur verið frá áður. Af gögnum málsins verður eigi séð, að söluverð hússins, kr. 400.000.00, til Jónu G. Stefánsdóttur, hafi verið óeðlilegt. Þykir því, eins og á stendur, verða að leggja til grundvallar í máli þessu, að það verð hafi í nóvember 1955 verið gangverð á húsinu ógölluðu og fullfrágengnu á almennum markaði. Fullnaðarendurbætur á húsinu hafa ekki farið fram, enda naumast framkvæmanlegar vegna byggingarmáta hússins. Eins og málið liggur fyrir, þykir því verða að miða bætur til stefnenda úr hendi stefnda Óskars Guðlaugssonar samkvæmt þessum lið við mismun á söluverði hússins án galla, kr. 400.000.00, og matsverðinu, kr. 320.000.00, þ. e. kr. 80.000.00. Hins vegar verður krafa stefnda Óskars um það, að þessi liður verði lækkaður um fjárhæð, sem samsvarar kostnaði við það, sem eftir var að gera við húsið samkvæmt samningi Árna Árnasonar við Jónu G. Stefánsdóttur, ekki tekin til greina, þar sem mat þeirra Einars Sveinssonar og Tómasar Vigfússonar þykir verða að skýra þannig, að þeir meti hina leyndu galla á kr. 80.000.00. Verður kröfuliður þessi því tekinn til greina að fullu, að því er stefnda Óskar varðar.

Stefndi Haraldur Sigurðsson áritaði bækur byggingarfulltrúa sem múrarmeistari hússins og hafði eftirlit með múrsmíði þess. Samkvæmt ákvæðum byggingarsamþykktar Reykjavíkur tók hann með því á sig ábyrgð á, að múrsmíði hússins yrði vel af hendi leyst og í samræmi við kröfur byggingarsamþykktarinnar. Í almennum viðskiptum eiga menn að geta treyst því, að hús, sem byggð eru í borginni, uppfylli þær kröfur, sem byggingarsamþykkt hvers tíma segir fyrir um. Stefndi Haraldur Sigurðsson lét viðgangast, að húsið væri byggt úr efni, sem

hvorki uppfyllti skilyrði byggingarsamþykktarinnar um burðarþol né einangrunarhæfi. Sökum þessarar vanrækslu verður að telja, að hann beri einnig fébótaábyrgð á tjóni Árna Árnasonar vegna síðast greindra galla in solidum með stefnda Óskari Guðlaugssyni, en stefndi Haraldur verður ekki talinn bera neina ábyrgð á hinu gallaða miðstöðvarkerfi. Ekki hafa komið fram örugg gögn um, hverjar séu hæfilegar bætur vegna leyndra galla á miðstöðvarkerfinu. Með hliðsjón af atvikum öllum þykir hæfilegt að meta bætur þær, er stefndi Haraldur ber fébótaábyrgð á samkvæmt þessum kröfulið, á kr. 65.000.00.

Um 2.

Kröfu sína samkvæmt þessum lið sundurliða stefnendur þannig:

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| a. Málskostnaður í héraði | kr. 27.000.00 |
| b. Málskostnaður í Hæstarétti | — 9.000.00 |

Kr. 36.000.00

Stefnendur hafa ekki sannað, að þau hafi greitt Jónu G. Stefánsdóttur málskostnað þenna. Ber því þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefndu að svo stöddu af málskostnaðarkröfunni í héraði.

Árni Árnason áfrýjaði máli sínu gegn Jónu G. Stefánsdóttur til Hæstaréttar, en sótti eigi dómþing þar, þegar til átti að taka. Að svo vöxnu máli, er ekki ástæða til að taka til greina kröfu stefnenda um málskostnað í Hæstarétti. Verður stefndu því dæmd sýkna af málskostaðarkröfunni í Hæstarétti, kr. 9.000.00.

Um 3.

Kröfu sína samkvæmt þessum lið sundurliða stefnendur þannig:

- | | |
|--|--------------|
| a. Málflutningslaun, er Árni Árnason greiddi lögmanni sínum fyrir flutning máls Jónu G. Stefánsdóttur fyrir héraðsdómi | kr. 8.000.00 |
| b. Málflutningslaun, er Árni Árnason greiddi lögmanni sínum fyrir undirbúning málsins fyrir Hæstarétti | — 3.000.00 |

Kr. 11.000.00

Þegar hinir leyndu gallar komu í ljós á húsinu, var Árni Árnasyni nauðsynlegt að leita sér lögfræðilegrar aðstoðar. Gallar hússins voru sérstæðir og verulegir. Að svo vöxnu máli, þykir rétt að taka til greina kröfu stefnenda, kr. 8.000.00, samkvæmt þessum lið, er stefndu ber að greiða stefnendum in solidum.

Með skírskotun til þeirra raka, sem rakin hafa verið hér að framan um kröfulið 2 b, verður stefndu dæmd sýkna af kostnaðinum, kr. 3.000.00, við áfrýjun máls Árna Árnasonar gegn Jónu G. Stefánsdóttur.

Um 4.

Stefnendur hafa ekki sannað, að þau hafi greitt skaðabætur, kr. 80.000.00, samkvæmt þessum lið. Ber því þegar af þeim ástæðum að sýkna stefndu að svo stöddu af greiðslu þeirra.

Um 5.

Stefnendur hafa ekki leitt í ljós, að þau hafi greitt fjárnáms- og uppboðskostnað samkvæmt þessum kröfulið. Verða stefndu því þegar af þeirri ástæðu sýknaðir að svo stöddu af þessum kröfulið.

Um 6.

Til stuðnings þessum kröfulið hafa stefnendur lagt fram húsa-leigukvittanir til Árna Árnasonar fyrir mánuðina febrúar, marz, apríl og maí 1959, ágúst, september, október og nóvember 1960, júní, júlí, september, október, nóvember og desember 1961, samtals að fjárhæð kr. 32.200.00. Telja stefnendur, að þessi fjárhæð nemi því tjóni, sem Árni Árnason hafi orðið fyrir við það að geta ekki búið í eigin húsnæði. Hann hafi haft í hyggju að kaupa sér íbúð, eftir að hann hafði selt Jónu G. Stefánsdóttur margnefnt hús. Af því hafi ekki getað orðið vegna þess tjóns, sem hann varð fyrir vegna gallanna á húsinu.

Gegn andmælum stefndu þykja stefnendur ekki hafa fært rök að því, að þau geti heimt fjárhæð þessa úr hendi stefndu. Verður hún því ekki tekin til greina.

Úrslit málsins verða þá þau, að stefnda Óskari Guðlaugssyni ber að greiða stefnendum kr. 15.000.00 með vöxtum, eins og krafizt hefur verið. Þá greiði stefndu, Óskar Guðlaugsson og Haraldur Sigurðsson, in solidum stefnendum kr. 73.000.00 ásamt þeim vöxtum, sem krafizt er, svo og málskostnað, sem eftir atvikum þykir hæfilega ákveðinn kr. 8.500.00. Ber skipuðum talsmanni stefnenda, Magnúsi Fr. Árnasyni hæstaréttarlögmanni, kr. 8.000.00 af þeirri fjárhæð í málflutningslaun.

Löghaldi, sem stefnendur létu leggja á kjallaraíbúð stefnda Óskars að Karfavogi 13 hinn 24. febrúar 1961 er rétt til laga

haldið, og ber því að staðfesta það til tryggingar tildæmdum fjárhæðum.

Bjarni K. Bjarnason borgardómari kvað upp dóm þennna ásamt meðdómendum Benedikt Sigurjónssyni hæstaréttarlögmanni og Ólafi Jenssyni verkfræðingi.

Dómsorð:

Framangreint löghald er staðfest.

Stefndi Óskar Guðlaugsson greiði stefnendum, Árna Árnasyni og Sigríði Sæmundsdóttur, kr. 15.000.00 með 7% ársvöxtum frá 24. febrúar 1961 til greiðsludags.

Þá greiði stefndu, Óskar Guðlaugsson og Haraldur Sigurðsson, in solidum stefnendum kr. 73.000.00 með 7% ársvöxtum frá 24. febrúar 1961 til greiðsludags og kr. 8.500.00 í málkostnað. Ber skipuðum talsmanni stefnenda, Magnúsi Fr. Árnasyni hæstaréttarlögmanni, kr. 8.000.00 þar af í málssóknarlaun.

Stefndu skulu vera sýknir af þeim kröfum stefnenda, sem um ræðir í kröfuliðum 2 b, 3 b og 6; og þeir skulu vera sýknir að svo stöddu af kröfuliðum 2 a, 4 og 5.

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

Löghaldsgerð fógetadóms Reykjavíkur 24. febrúar 1961.

.....

Fyrir gerðarbeiðanda mætir Magnús Árnason héraðsdómslögmaður og krefst löghalds fyrir kr. 270.797.00, 8% ársvöxtum frá 24/2 1961 til greiðsludags auk kostnaðar við löghald, staðfestingarmál, fjárnám og uppboð.

Hann afhendir réttinum sem löghaldstryggingu sparisjóðsbók nr. 36520 við Búnaðarbanka Íslands með innstæðu í dag kr. 28.322.55.

Gerðarþoli á hér heima. Hann er ekki mættur, en kona hans Guðrún Sveinsdóttir. Hún segist ekki greiða skuldina.

Samkvæmt kröfu umboðsmanns gerðarbeiðanda lýsti fógeti yfir löghaldi í eignarhluta Óskars Guðlaugssonar í Karfavogi 13 (kjallaraíbúð) og skýrði þýðingu þess fyrir mætti.