

Mánudaginn 15. nóvember 1965.

Nr. 29/1964. **Sigríður Skuld Bergsteinsdóttir og**

**Jón Sigurður Jakobsson**

(Egill Sigurgeirsson hrl.)

gegn

**Skúla Magnússyni (Kristján Eiríksson hrl.).**

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómárar **Hæstaréttar.**

Samningar. Ágreiningur sameigenda fjölbýlishúss um greiðslu byggingarkostnaðar.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Áfrýjendur hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 17. febrúar 1964 og krafizt þess, að stefnda verði dæmt að greiða þeim kr. 23.729.18 ásamt 8% ársvöxtum frá 15. janúar 1962 til greiðsludags og málskostnað í hér- aði og hér fyrir dómi.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og máls- kostnaðar fyrir Hæstarétti úr höndum áfrýjenda.

Ný skjöl hafa verið lögð fram fyrir Hæstarétti.

Með kaupsamningi, dags. 10. apríl 1961, skuldbatt stefndi sig til að selja áfrýjanda Jóni S. Jakobssyni efri hæð húss- ins nr. 38 við Hvassaleiti í Reykjavík. Afsal fyrir íbúð- inni var hinn 16. janúar 1962 gefið út á nafn eiginkonu Jóns, Sigríðar S. Bergsteinsdóttur. Samkvæmt kaupsamn- ingnum skyldi hið selda afhent kaupanda í júlímánuði 1961 í því ásigkomulagi, sem lýst er í héraðsdómi. Um þak hússins segir í kaupsamningi og afsali: „Þak skal vera fullsteypt og múrhúðað að fullu.“

Stefndi afhenti íbúðina með steyptu þaki, múrhúðuðu að utan. Eftir það létu áfrýjendur á sinn kostnað fram- kvæma einangrun að innanverðu á lofti íbúðar sinnar. Í vottorði Bjarna Óskarssonar, dags. 1. október 1962, sem áfrýjendur hafa lagt fram, er einangrunin sögð framkvæmd þannig, „að bitum er fest neðan í þakplötu, þannig að loftrúm er ofan við bita og einangrun, og eru loftrásir

gerðar út úr vegg, en þétting neðan við einangrun er gerð með pappa“. Telja áfrýjendur, að stefnda beri að greiða kostnað af einangruninni í réttu hlutfalli við eignarhluta hans í húsinu.

Í málinu hafa áfrýjendur ekki fært rök að því, að þeir hafi mátt skilja ákvæði sammingsins um þak hússins né gerð íbúðarinnar að öðru leyti á þann veg, að stefnda bæri að greiða kostnað af einangruninni að sínum hluta, enda er þar hvorki um að tefla sjálfa þaksteypuna né múrhúðun hennar. Ekki er heldur í ljós leitt, að áfrýjandi Jón S. Jakobsson hafi mátt ráða af teikningu þeirri af húsinu, sem hann kynnti sér, áður en kaup gerðust, að stefnda bæri að kosta umrædda einangrun að einhverju leyti. Þykir samkvæmt þessu bera að sýkna stefnda af kröfum áfrýjenda í málinu, en eftir atvikum telst rétt, að málskostnaður bæði í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

#### Dómsorð:

Stefndi, Skúli Magnússon, á að vera sýkn af kröfum áfrýjenda, Sigríðar Skuldar Bergsteinsdóttur og Jóns Sigurðar Jakobssonar, í máli þessu.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

#### Dómur bæjarþings Reykjavíkur 18. nóvember 1963.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 6. þ. m., hafa Sigríður Skuld Bergsteinsdóttir og Jón Sigurður Jakobsson, Hvassaleiti 38, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 23. maí 1962, gegn Skúla Magnússyni, Fálkagötu 14, til greiðslu á kr. 23.729.18 með 8% ársvöxtum frá 15. janúar 1962 til greiðsludags og málskostnaði samkvæmt mati réttarins.

Stefndi krefst aðallega sýknu, en til vara, að stefnukrafan verði lækkuð verulega. Í báðum tilfellum krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnenda.

Málavextir eru þessir:

Með kaupsamningi, dags. 10. apríl 1961, og afsali, dags. 16.

janúar 1962, keyptu stefnendur, sem eru hjón, húsnæði af stefnda í húsinu nr. 38 við Hvassaleiti. Í 1. gr. kaupsamningsins segir svo nánar um kaupin:

„Seljandi lofar að selja og kaupandi lofar að kaupa efri hæð, . . . . ., sem er ca. 150 ferm. að stærð, 5 herbergi, eldhús, bað, innri forstofa og anddyri, ásamt fremri geymslu í kjallara, eignarhlutdeild í kyndiklefa og þvottahúsi í kjallara, svo og fylgja leigulóðarréttindi í réttu hlutfalli við hlutdeild hins selda í öllu húsinu. Þá fylgja og í kaupum þessum réttindi til þess að byggja annan bílskúr af tveim, er samþykktir hafa verið á teikningu hússins. Eignarhlutinn selst uppsteyptur án glers í gluggum og án þeirra glugga, er eigi skulu steyptir fastir. Þak skal vera fullsteypt og múrhúðað að fullu.“

Söluverðið var kr. 200.000.00, sem skyldi greiðast þannig: Við undirskrift kaupsamnings kr. 50.000.00, þann 1. október 1961 kr. 100.000.00 og eftirstöðvarnar, kr. 50.000.00, þann 12. janúar 1962.

Eins og fram kemur í 1. gr. kaupsamningsins, er þak hússins steinsteypt. Stefnendur einangruðu þakið að neðan. Kveða þau kostnaðinn við einangrunina nema samtals kr. 60.844.05. Í máli þessu krefja þau stefnda um greiðslu á 39% af kostnaðinum, eða kr. 23.729.18, en aðiljar málsins eru sammála um, að eignarhlutdeild stefnda nemi 39 hundraðshlutum allrar húseignarinnar. Stefnendur telja engan vafa geta verið á því, að stefnda beri að greiða að sínum hluta einangrun á þakplötu, enda sé sú einangrun raunverulega gerð í þágu allrar sameignarinnar, þar sem hún jafngildi venjulegri þakklæðningu og sé því hliðsett frágangi á húsinu að utan, en í afsalinu fyrir eignarhluta stefnda segi beinlínis: „Þak skal vera fullsteypt og múrhúðað að fullu.“ Benda stefnendur á, að eigendur hússins hafi kostað sameiginlega kjallara og sameign þar, múrhúðun hússins að utan og þéttingu á þakinu að ofan, frágang á húsgrunni og sökkli, skólplagningu og yfirleitt allt, sem sameiginlegt sé, nema einangrun þá, sem hér um ræðir, en sem tvímælalaust tilheyri sameiginlegum kostnaði, ekki síður en frágangur í kjallara og á sökkli.

Stefndi hefur fyrir dómi staðhæft, að áður en kaupsamningurinn var undirritaður, hafi hann sagt við stefnandann Jón Sigurð, „að hann gerði sér grein fyrir, að hann þyrfti að einangra þakplötuna á eigin kostnað“, og hafi Jón Sigurður samþykkt það. Kveður stefndi samtal þetta hafa átt sér stað á fasteigna-

sölu Kristjáns Eiríkssonar hæstaréttarlögmans. Kveður stefndi jafnframt hafa verið um það talað, að hann (stefndi) sæi um að múrhúða þakið að utan. Byggir stefndi sýknukröfu sína nú meðal annars á þessu atriði.

Stefnandinn Jón Sigurður, sem sá um samninga alla fyrir þau hjón, kveðst ekki minnst þess, að rætt hafi verið um einangrun þaksins, áður en kaupsamningurinn var undirritaður. Voru stefndi og stefnandinn Jón Sigurður samprófaðir um þetta atriði, og náðist ekki samræmi í framburði þeirra.

Vitnið Ólafur Ásgeirsson, sölumaður á fasteignasölu Kristjáns Eiríkssonar hæstaréttarlögmans, kveðst hafa komið á því sambandi með aðiljum, sem síðar hafi leitt til þess, að stefnendur keyptu eign þá, sem um ræðir í málinu. Vitnið minnst þess ekki, að sérstakar umræður hafi átt sér stað, viðvíkjandi þakinu, en vitnið kveðst leggja þann skilning í síðasta málslið 1. töluliðs kaupsamningsins, að þar sé átt við, að þakið skuli afhent fullsteypt, og ytra borð þess, það er að ofan, sé múrhúðað að fullu.

Vitnið Gestur Eysteinnsson lögfræðingur kveðst hafa farið með stefnandanum Jóni Sigurði á fasteignasölu Kristjáns Eiríkssonar hæstaréttarlögmans, samkvæmt ósk stefnandans, sem hafi áður verið búinn að lýsa því yfir við vitnið, að raunverulega væri búið að ganga frá kaupunum, en eftir væri að undirskrifa kaupsamning. Minnir vitnið fastlega, að búið hafi verið að vélrita kaupsamninginn, þegar það kom á fasteignasöluna. Kveðst vitnið hafa lesið yfir samninginn og minnst þess ekki, að breyting hafi verið á honum gerð. Vitnið minnst þess ekki, að stefnandinn Jón Sigurður hafi áður verið búinn að ræða við vitnið um þakið. Vitnið fullyrðir, að ekki hafi verið minnst á þakið við vitnið, á meðan það var á fasteignasölunni, og vitnið kveðst ekki hafa heyrt stefnda ræða um þakið á fundinum. Vitnið kveður stefnandann Jón Sigurð síðar hafa rætt um það við sig (vitnið), hver ætti að bera kostnaðinn af einangrun þaksins. Kveðst vitnið þá hafa sagt honum, að betra væri að fá sér lögfræðiaðstoð, áður en samið væri, og um þetta atriði hefði hann átt að semja strax.

Gegn andmælum af hálfu stefnenda þykir stefndi ekki hafa sannað, að hann hafi lýst því yfir við stefnandann Jón Sigurð, áður en kaupsamningur var undirritaður, að kaupandi ætti að kosta einangrun þaksins.

Þá byggir stefndi kröfu sína um sýknu á því, að einangrun

sú, er stefnendur krefja hann um greiðslu á, sé honum óviðkomandi. Einangrunin hafi eingöngu verið í þágu stefnenda. Í því sambandi vísar stefndi til 23. gr. byggingarsamþykktar fyrir Reykjavík. Þar segi, að alla útveggi íbúðarherbergja beri að einangra svo og loftplötur, sem útiloft liggur að. Sé hér því ekki um sameiginlegan kostnað fyrir allt húsið að ræða. Ef stefnendur hefðu viljað láta stefnda taka þátt í einangrunarkostnaðinum, þá hefði þurft að semja um það sérstaklega. Jafnvel þó að svo yrði litið á, að um sameiginlegan kostnað væri að ræða, þá telur stefndi, að stefnendur hafi ekki fullnægt reglum 11. gr. laga nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa. Af því leiði einnig, að sýkna beri hann af kröfum stefnenda.

Að lokum byggir stefndi kröfu sína um sýknu á því, að þann 29. nóvember 1961 hafi hann og stefnandinn Jón Sigurður undirritað samning (dómskjal nr. 12), þar sem því sé lýst yfir af hálfu stefnandans Jóns Sigurðar, að hann hafi „tekið við íbúðinni í samningshæfu ástandi“.

Eins og áður er rakið, skyldi eignarhluti sá, er stefnendur keyptu af stefnda samkvæmt fyrrgreindum kaupsamningi, afhentur stefnendum á því byggingarstigi, sem venja er, að kallað sé fokhelt. Þó voru þau afbrigði þar á, að hvorki fylgdi með í kaupunum gler í gluggum né þeir gluggar, er eigi voru steypdir í vegg. Venja er, þegar íbúðir eru seldar í þessu ástandi, að þak hússins sé af hendi húsbýggjandans fullfrágengið að utan.

Þegar íbúð er seld í framangreindu ástandi, kemur það í hlut kaupandans að annast á eigin kostnað um innréttingu að öllu leyti, þ. m. t. einangrun öll og múrhúðun, nema sérstaklega sé um annað samið.

Telja verður, að hið sama eigi að gilda um frágang á loftum íbúðar, enda þótt loftin séu jafnframt þak hússins, eins og í því tilviki, sem hér er til álita, og einangrun loftanna því nauðsynleg.

Að þessu athuguðu, og þegar virt er orðalag kaupsamningsins, er að þessu lýtur og áður var rakið, verður eigi talið, að í því felist annað né meira en það, að þak hússins hafi af hendi seljanda átt að vera frá gengið einungis að utanverðu á þann hátt, sem þar er lýst. En þegar af þessu leiðir, að sýkna ber stefnda af öllum kröfum stefnenda í málinu.

Eftir þessum málalokum þykir rétt, að stefnendur greiði stefnda kr. 2.000.00 upp í málskostnað.

Bjarni K. Bjarnason borgardómari kvað upp dóm þenna ásamt

meðdómendunum Einari Sveinssyni múrarameistara og Gunnari M. Guðmundssyni hæstaréttarlögmanni.

Dómsorð:

Stefndi, Skúli Magnússon, á að vera sýkn af kröfum stefnenda, Sigríðar Skuldar Magnúsdóttur og Jóns Sigurðar Jakobssonar, í máli þessu.

Stefnendur greiði stefnda kr. 2.000.00 upp í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

---

Fimmtudaginn 18. nóvember 1965.

Nr. 118/1964. **Skipaútgærd ríkisins**

(Kristinn Sigurjónsson hdl.)

gegn

**Ingibjörgu Jónasdóttur og gagnsök**

(Páll S. Pálsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómárar Hæstaréttar.

Skaðabótamál.

**Dómur Hæstaréttar.**

Aðaláfrýjandi, sem skotið hefur máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 22. júlí 1964, krefst sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hendi hennar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu af sinni hendi með stefnu 30. september 1964, að fengnu áfrýjunarleyfi 29. s. m. Hún krefst þess, að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða henni kr. 201.936.15 ásamt 7% ársvöxtum frá 10. febrúar 1962 til 1. janúar 1965 og 6% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og svo málskostnað í héraði og hér fyrir dómi.

Þegar litið er til atvika að slysi því, sem mál þetta er af risið og rækilega er lýst í héraðsdómi, þykir rétt, að