Miðvikudaginn 13. október 1971.

Nr. 5/1971. **Ólafur Pálsson og Kristófer Guðleifsson persónulega og f. h. Ólafs og Kristófers s/f**
(Páll S. Pálsson hrl.)
gegn
Arnþóri Björgvinssyni
(Ingi Hilmar Ingimundarson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Fasteignakaup. Skaðabótamál.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjendur hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 13. janúar 1971. Krefjast þeir sýknu af öllum kröfum stefnda og málskostnaðar úr hendi hans í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Málsatvik eru rakin í héraðsdómi.

Staðfesta ber úrlausn héraðsdóms um bætur til stefnda vegna sprungu í vegg í íbúð hans, samtals kr. 21.000.00 (18.000.00 + 3.000.00) ásamt vöxtum, eins og í hinum áfrýjaða dómi greinir, af þeirri fjárhæð.

Samkvæmt kaupsamningi aðilja, dags. 8. marz 1966, var íbúðin seld tilbúin undir tréverk. Afsalsbréf var gefið hinn 28. júlí s. á. Áður en stefndi tók við íbúðinni og undirritaði afsalið, þar sem tekið var fram, að hann hefði kynnt sér ástand hins selda og tekið það gilt að öllu leyti, hafði hann skoðað íbúðina gaumgæfilega. Af gögnum málsins verður ekki talið sannað, að stefndi hafi þá hreyft athugasemdum við áfrýjendur um frágang pípulagnarinnar, sem málið fjallar um. Að svo vöxnu máli verður þessi kröfuliður, kr. 3.700.00, ekki tekinn til greina.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að áfrýjendur greiði stefnda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, þar með talinn matskostnað, sem ákveðst samtals kr. 20.000.00.

Dómsorð:

Áfrýjendur, Ólafur Pálsson og Kristófer Guðleifsson persónulega og fyrir hönd Ólafs og Kristófers s/f, greiði stefnda, Arnþóri Björgvinssyni, kr. 21.000.00 ásamt 7% ársvöxtum frá 4. júní 1969 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 20.000.00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 17. nóvember 1970.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 27. október s.l., er höfðað hér fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 9. desember s.l., af Arnþóri Björgvinssyni, Hraunbæ 130, Reykjavík, gegn Ólafi Pálssyni, Drápuhlíð 9, Reykjavík, og Kristófer Guðleifssyni, Safamýri 67, Reykjavík, báðum persónulega og fyrir hönd sameignafélags þeirra, Ólafs & Kristófers s/f, til greiðslu skaðabóta in solidum að fjárhæð kr. 30.588.80 ásamt 7% ársvöxtum frá 4. júní 1969 til greiðsludags og málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá L. M. F. Í. Við munnlegan flutning málsins lagði lögmaður stefnanda fram sundurliðaðan reikning yfir málskostnaðarkröfu, samtals kr. 13.317.00, sem er dskj. nr. 19.

Stefndu hafa krafizt sýknu af öllum kröfum stefnanda í máli þessu og að þeim verði tildæmdur hæfilegur málskostnaður úr hendi stefnanda.

Sáttatilraunir dómsins hafa engan árangur borið.

Málavextir eru þessir:

Í marz 1966 gerðu stefnandi og stefndu með sér kaupsamning um, að stefnandi keypti af stefndu íbúð í húsinu nr. 130 við Hraunbæ hér í borg, sem stefndu voru þá að byggja. Samkvæmt kaupsamningi þessum skyldi íbúðin, sem er 4 herbergja íbúð á 3. hæð til hægri í húsinu, seljast tilbúin undir tréverk, og er í samningnum talið upp, hvað seljendurnir, stefndu í máli þessu, skuldbinda sig til að framkvæma, áður en íbúðin er afhent kaupanda. Afhendingin fór síðan fram 28. júlí 1966, og gáfu stefndu þá út afsal til stefnanda, þar sem segir m. a.: „Íbúðin er seld tilbúin undir tréverk. Kaupandi hefur kynnt sér ástand hins selda og tekur það gilt að öllu leyti. Kaupandi hefur greitt umsamið kaupverð að fullu, en það er kr. 620.000.00“, sbr. dskj. nr.

13. Stefnandi skoðaði íbúðina vandlega, áður en afsalið var gefið út. Hófst hann síðan handa um að fá hana fullgerða og flutti inn með fjölskyldu sína 16. ágúst þetta ár. Stefnandi var ásamt öðrum íbúðarkaupendum í húsi þessu óánægður með ýmsa hluti í frágangi og smíði íbúðar sinnar, og fór svo, að lögfræðingur skrifaði stefndu bréf, dags. 20. febrúar 1967, fyrir stefnanda og íbúðareigendurna á 3. hæð til vinstri og á 2. hæð til vinstri og hægri. Taldi lögmaðurinn þar upp þau atriði, sem íbúðareigendurnir voru óánægðir með og töldu þörf á að lagfæra. Varðandi íbúð stefnanda segir þar: „Hitalögn í eldhúsi liggur að nokkru leyti utan á vegg. Hitastillir staðsettur í baði. Opnanlegir gluggar óþéttir. Áberandi sprungur eru á vesturvegg íbúðarinnar ...". Sbr. dskj. nr. 3. Segir lögmaðurinn, að íbúðareigendur krefjist þess, að stefndu bæti þeim á einhvern hátt þessi atriði, og vilji þeir annað hvort, að stefndu lagfæri þetta sjálfir eða greiði þeim hæfilegar bætur. Bréfi þessu svöruðu stefndu með bréfi, dags. 20. febrúar s. á., og sögðust ekki sjá ástæðu til að bæta úr nokkru. Með bréfi, dags. 6. apríl, bað lögmaður stefnanda um, að dómkvaddir yrðu matsmenn til að meta þessi atriði. Matið fór fram 28. apríl s. á., og skiluðu matsmennirnir, þeir Óskar Smith og Indriði Níelsson, matsgerð sinni 3. maí s. á. Þar telja þeir, að bæta verði úr eftirfarandi:

„Í öllum fjórum eldhúsunum hefur verið lagt þannig að ofnum, að rörin eru að hálfu í vegg, og verður að brjóta inn í veggina, þannig að nóg rúm verði fyrir rörin og einangrun. Verður svo að vera 1,5 cm múrlag fyrir framan einangrun. Einnig verður að setja stokk í gólflistahæð frá sökkli á eldhúsborði fram yfir raufina, múra og mála síðan yfir, svo að lýtalaust verði.

Gera þarf við lóðrétta sprungu á 3. hæð til vinstri og lárétta sprungu upp við loft á 3. hæð til hægri, brjóta upp og múra aftur, mála síðan yfir, svo lýtalaust verði'.

Einnig ræða matsmennirnir um ranga staðsetningu fyrirhugaðra hreyfiloka. Mat á viðgerðum þessum töldu matsmennirnir hæfilega metið á kr. 19.700.00, og sundurliðuðu þeir ekki þessa fjárhæð. Mati þessu vildi stefnandi ekki una og bað um yfirmat með bréfi, dags. 30. apríl 1969. Þeir Árni Guðmundsson, Benedikt Guðmundsson og Bragi Þorsteinsson voru kvaddir sem yfirmatsmenn, og fór mat þeirra fram 21. maí 1969. Yfirmatsgerðinni skiluðu þeir 4. júní s. á., og í henni segir:

„Gallar þeir, sem við teljum á íbúðum þessum og teknir eru til mats, eru sem hér segir:

Á öllum íbúðunum er lagt þannig að eldhúsofni, að rörin eru að nokkru leyti inni í vegg, en um það bil helmingur röra stendur út úr. Við teljum, að höggva verði fyrir rörunum inn í vegg, þannig að nægilegt rými verði fyrir einangraðar pípur. Ennfremur þarf að setja stokk yfir rör niður undir gólfi frá sökkli eldhússborðs og fram yfir rauf, síðan skal mála, svo sæmilegt verði útlits.

Á III. h. t. v. er áberandi sprunga á innvegg, sprungu þessa þarf að höggva upp og múra í aftur og síðan bletta og mála vegginn.

Á III. h. t. h. eru mjög áberandi sprungur á tveim veggjum, og þarf að hafa sama hátt á viðgerð, eins og áður er sagt'.

Viðgerðir þessar sundurliða þeir þannig, að þeir telja breytinguna á pípulögninni í eldhúsinu kosta kr. 3.700.00 í hverri íbúð fyrir sig, en viðgerðina á sprungunum í íbúð stefnanda meta þeir á kr. 18.000.00 auk málningar, kr. 3.000.00, og verður því heildarviðgerðarkostnaðurinn í íbúð stefnanda samkvæmt yfirmatinu kr. 24.700.00.

Með bréfi, dags. 27. ágúst 1969, krafði lögmaður íbúðareigendanna stefndu um greiðslu viðgerðarkostnaðarins samkvæmt yfirmatinu fyrir allar íbúðirnar, samtals kr. 40.800.00, auk greiðslu alls matskostnaðar, vaxta og innheimtulauna. Stefndu svöruðu þessu bréfi ekki, og höfðuðu íbúðareigendur þá mál, hver í sínu lagi, á hendur stefndu til greiðslu þessara fjárhæða.

Málsástæður.

Stefnandi byggir kröfur sínar að öllu leyti á yfirmatinu í máli þessu. Sundurliðast krafa hans þannig:

1.	Bætur samkvæmt yfirmatsgerð	kr. 24.700.00
2.	Hlutur stefnanda í matskostnaði samkvæmt sérstakri sundurliðun	— 5.888.80
		Samtals kr. 30.588.80

sem er stefnufjárhæðin í máli þessu. Bótakrafan er vegna tvenns konar galla, a) galla á pípulögn í eldhúsi og b) sprungum í vesturvegg, sem er bæði í stofu og svefnherbergi og í millivegg, sem gengur út úr vesturvegg þessum og er milli stofunnar og svefnherbergisins.

a) Stefnandi heldur því fram, að hann hafi aldrei sætt sig við fráganginn á pípulögninni í eldhúsinu og hafi hann þegar,

áður en hann fékk afsalið, kvartað yfir þessu við stefndu. Hafi þeir bent á, að pípulögnina mætti hylja með eldhúsinnréttingunni, en hann hafi ekki tekið undir það, heldur sagt þeim, að þetta væri löstur á búðinni og hann vildi fá þetta lagað. Stefndu hafi þá bent á, að setja mætti stokk utan um lögnina (en lögnin er þannig, að rör það, sem liggur í ofninn, er að hálfu leyti múrað á vegginn). Stefnandi hafi ekki viljað að lögnin yrði hulin með stokk, heldur viljað, að hún yrði sett inn í vegginn. Ekki hafi verið unnt að láta eldhúsinnréttinguna hylja lögnina, þar sem við það hefði plass tapazt í eldhúsinu auk þess sem þá hefði ofnhaninn lent inni í eldhússkáp.

b) Stefnandi segir, að þegar hann fékk afsalið, hafi verið smásprungur í steypunni, og hafi hann ekki talið þær verri en það, sem venjulegt er með steinsteypu. Bráðlega hafi þó farið að bera á sprungu, sem legið hafi lárétt yfir allan stofuvegginn og í svefnherberginu, en þetta er vesturveggur hússins. Sprunga þessi hafi verið í u. þ. b. 20—30 cm fjarlægð frá lofti. Hafi hún smám saman aukizt þannig, að veggurinn gekk inn að ofan. Hafi hann kvartað við stefnda Kristófer yfir sprungu þessari og úr hafi orðið, að múrari sá, sem sá um múrsmíði hússins, Eiríkur Jónsson, hafi komið og boðizt til að laga sprunguna, en stefnanda hafi ekki þótt tilboð múrarans fullnægjandi, þar sem múrarinn hafi ekki ætlað að bæta neinn aukakostnað múrbrotinu samfara, heldur hafi múrarinn eingöngu boðizt til að höggva sprunguna upp og múra yfir á ný. Hafi stefnandi því talið eðlilegast, að þetta yrði metið af matsmönnum.

Stefndu styðja sýknukröfu sína þessum rökum:

a) Þeir segja, að stefnandi hafi aldrei krafizt þess, að pípulögnin í eldhúsinu yrði lagfærð. Þeir segja, að stefnandi hafi rætt hana við þá og þeir hafi bent stefnanda á, hvernig hann gæti hulið lögnina með væntanlegri eldhúsinnréttingu. Þeir segja einnig, að pípulögnin sé lögð af viðurkenndum pípulagningameistara og samkvæmt staðfestri teikningu á dskj. nr. 16.

b) Stefndu telja sig ekki bera ábyrgð á sprungunni, og hefur stefndi Kristófer sagt, að hann hafi ávallt talið það vera múrarameistarans að bæta sprunguna, en ekki þeirra Ólafs. Stefndu hafa bent á, að þeim þyki skrítið, að múrarameistarinn hafi ekki fengið að bæta sprunguna, þegar hann bauðst til þess, og stefndu hafa einnig sagt, að múrarameistarinn hafi við þetta tækifæri tekið það fram, að hann teldi sér ekki skylt að laga sprunguna, en hann skyldi gera það samt sem áður.

Tvö vitni hafa komið fyrir dóminn og borið um sprungu þessa.

Vitnið Sigurður Lárusson múrari, sem gerði við sprunguna nú í haust, kom hér fyrir dóminn og lýsti sprungunni. Sagði hann, að sprungan hefði náð horna í milli, bæði í stofu og svefnherbergi, í ca. 20 cm hæð frá lofti. Hafi hún náð ca. 10 cm inn í vegginn og hafi hann höggvið hana upp. Í sárinu hafi verið óhreinindi, einkum laust grjót og sag, og segir vitnið, að þetta hafi verið steypuskil og hafi óhreinindin verið eins og í steypuskilum, þegar ekki er hreinsað nógu vel. Ekkert los hafi verið á pússningunni sjálfri, heldur hafi losið verið í steypunni, og veggurinn hafi gengið inn í herbergið að ofan og hafi misgengið verið allt upp í 10 mm. Við viðgerðina hafi hann orðið að bera allt út úr stofunni, þar sem mikið ryk hafi myndazt við að höggva upp sprunguna. Ítrekaði vitnið aðspurt, að sprungan hefði myndazt vegna óhreinindanna í steypuskilunum.

Vitnið Eiríkur Jónsson múrarmeistari, sem vann að byggingu hússins, hefur komið hér fyrir dóminn og mótmælt þessu. Benti hann á, að sprungan hafi verið það neðarlega á veggnum, að mjög ósennilegt sé, að hún hafi orsakazt af því, að veggurinn hafi upphaflega verið steyptur of lágur, en steypuskil séu alltaf höfð alveg uppi undir loftinu. Þótti honum sennilegast, að sprungan hefði myndazt vegna einhverra átaka milli þessara sambyggðu húsa. Slík átök geti alltaf átt sér stað og þannig geti slíkar sprungur alltaf myndazt og ekki sé unnt að koma í veg fyrir slík átök og sprungur þeim samfara.

Stefndu mótmæltu framburði vitnisins Sigurðar Lárussonar og sögðu, að þeir hafi séð um að slá upp mótum og búið hafi verið að slá upp fyrir veggjum og plötu, áður en byrjað hafi verið að steypa veggina. Þess vegna hafi ekki getað verið um óhreinindi frá uppslættinum að ræða í sprungunni. Sögðu þeir og, að þeir hafi verið á vinnustaðnum og séð um, að ekkert stæði á efni við vinnuna og ekki minnist þeir þess, að vinnan hafi stöðvazt vegna steypuskorts.

Niðurstaða.

Eins og að framan er rakið, er hér deilt um tvö óskyld atriði í smíði og frágangi íbúðar stefnanda, annars vegar frágang á ofnröri í eldhúsi og hins vegar stóra sprungu á vesturvegg og millivegg, en bæði undirmatsmenn og yfirmatsmenn hafa talið þetta galla, sem þyrfti að bæta. Dómurinn fór á vettvang til þess að kynna sér þetta, en þá hafði nýlega verið gert við

sprunguna, svo að hún varð ekki skoðuð, en sjá mátti móta fyrir, hvar hún hafði verið.

Lögnina í eldhúsinu hefur dómurinn séð og telur hana til lýta. Dómurinn telur stefndu ekki losna við að bæta lögn þessa, þótt stefnandi hafi tekið við afsalinu, án þess að skráð væri í það athugasemd, og verði stefndu því gert að bæta stefnanda galla þennan, enda þykir með framburðum aðilja í ljós leitt, að stefnandi hafi strax lýst óánægju sinni með lögn þessa og viljað fá úr henni bætt.

Varðandi sprunguna þykir dóminum með framburðum aðilja og vitna í ljós leitt, að hún hafi ekki verið áberandi í upphafi, en komið smám saman, þar til áberandi misgengi var orðið. Vitnið Sigurður Lárusson hefur lýst sárinu í sprungunni. Dómurinn telur afar ósennilegt, að misgengið hafi verið allt að 10 mm, eins og vitnið taldi, en telur hins vegar þrátt fyrir mótmæli stefndu við framburði vitnisins, að með lýsingu vitnisins á óhreinindunum í sárinu og með tilliti til lögunar og staðsetningar sprungunnar og hæðar hennar á veggnum, að í ljós sé leitt, að þarna hafi steypuskil verið. Dómurinn telur eðlilegt að álíta sprunguna afleiðingar af óhreinindum í steypuskilum þessum og telur, að stefndu beri ábyrgð á slíkum leyndum galla. Verður stefndu því gert að bæta stefnanda galla þennan.

Niðurstaða dómsins er því sú, að taka beri bótakröfu stefnanda, kr. 24.700.00, til greina, enda hafa stefndu ekki mótmælt bótafjárhæðum með rökum. Einnig ber að taka til greina kröfu stefnanda um hlut sinn í matskostnaði, kr. 5.888.80, þar sem hann er í samræmi við framlagða reikninga. Þannig verður stefndu gert að greiða stefnanda kr. 30.588.80 ásamt vöxtum. Eftir þessari niðurstöðu verður stefndu einnig gert að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 10.000.00.

Dómarar máls þessa voru Garðar Gíslason, sem var dómsformaður, Ögmundur Jónsson verkfræðingur og Diðrik Helgason múrarameistari.

Dómsorð:

Stefndu, Ólafur Pálsson og Kristófer Guðlaugsson, greiði persónulega og fyrir hönd sameignarfélags þeirra, Ólafs & Kristófers s/f, in solidum stefnanda, Arnþóri Björgvinssyni, kr. 30.588.80 ásamt 7% ársvöxtum frá 4. júní 1969 til greiðsludags og kr. 10.000.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.