

Fimmtudaginn 25. nóvember 1971.

Nr. 178/1970. **Kristjana Lilja Kristinsdóttir**

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

gegn

Guðmundi Kristjánssyni og

Ragnheiði Svanlaugsdóttur til réttargæzlu

(Gunnar M. Guðmundsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Fasteign. Gallar. Skaðabótamál.

Dómur Hæstaréttar.

Afrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 6. október 1970. Krefst hún sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar úr hans hendi í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins afrýjaða dóms og málskostnaðar úr hendi afrýjanda hér fyrir dómi.

Réttargæzlustefndi hefur eigi sótt þing í máli þessu og engar kröfur gert.

Málsatvik eru skilmerkilega rakin í héraðsdómi eftir gögn-um þeim, sem fyrir dóminum lágu.

Stefnda var kunnugt um, er kaupin um íbúðina voru gerð, að viðsemjandi hans, réttargæzlustefndi, Ragnheiður Svanlaugsdóttir, var þá eigi þinglesinn eigandi íbúðarinnar, en í kaupsamningi þeirra á milli, dags. 10. október 1967, segir: „Kaupanda er kunnugt um, að seljandi er eigi þinglýstur eigandi hins selda, en seljandi mun útvega kaupanda löglega eignarheimild fyrir hinu selda eigi síðar en fyrir miðjan þennan mánuð“.

Ekki eru leiddar sönnur að því, að afrýjandi hafi átt nokkurn þátt í sölu íbúðarinnar til stefnda að öðru leyti en því, að hún undirritaði afsal, dags. 31. október 1967, að íbúð-inni til hans, þar sem hún var enn, er kaupin fóru fram og afsal var gefið, þinglesinn eigandi hennar.

Að svo vöxnu máli verður afrýjandi sýknuð af kröfum stefnda í máli þessu. Rétt er, að málskostnaður þeirra á milli í héraði og hér fyrir dómi falli niður.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Kristjana Lilja Kristinsdóttir, skal vera sýkn af kröfum stefnda, Guðmundar Kristjánssonar, í máli þessu.

Málskostnaður þeirra á milli í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 7. júlí 1970.**I.**

Mál þetta, sem tekið var til dóms í dag, hefur Guðmundur Kristjánsson bifreiðarstjóri, Baldursgötu 13 hér í borg, höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 24. marz 1969, gegn Ragnheiði Svanlaugsdóttur, Sólheimum 23, og Kristjönu Lilju Kristinsdóttur, Baldursgötu 13, en nú til heimilis að Hjallalandi 30 hér í borg, til greiðslu skaðabóta að fjárhæð kr. 84.040.00 með 7% ársvöxtum frá 10. október 1967 til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu. Er þess krafizt, að stefndu verði dæmdar in solidum til greiðslu umkrafinna fjárhæða.

Stefndi Ragnheiður Svanlaugsdóttir krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og að henni verði tildæmdur málskostnaður að skaðlausu.

Af hálfu stefnda Kristjönu Lilju Kristinsdóttur eru nú þær kröfur gerðar aðallega, að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda og að henni verði tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda að mati dómsins, en til vara, að kröfur stefnanda verði lækkaðar og málskostnaður verði látinn falla niður.

II.

Tildrög málsins eru þau, að með kaupsamningi, dagsettu 10. október 1967, keypti stefnandi tveggja herbergja íbúð á II. hæð hússins nr. 13 við Baldursgötu hér í borg. Heimildarmaður stefnanda að íbúðinni var samkvæmt kaupsamningi stefndi Ragnheiður, en þegar til þess kom, að stefnandi fengi afsal fyrir íbúðinni, var það gefið út af stefnda Kristjönu Lilju, og er afsalið dags. 31. október 1967. Ástæðan fyrir þessu var sú, að stefndi Ragnheiður hafði keypt eignarhluta þennan skömmu áður af stefnda Kristjönu Lilju, en ekki fengið afsal fyrir honum, er hún seldi hann stefnanda.

Stefnandi skýrir svo frá, að hann hafi tekið við greindri eign

hinn 31. október 1967. Áður en hann ákvað kaupin, hafi hann skoðað íbúðina og leitaði upplýsinga um ástand hennar hjá seljanda. Íbúðin hafi þá verið nýmáluð og litið vel út. Hafi hann því ekki haft neina ástæðu til að ætla annað en að íbúðin væri í varanlegu góðu ástandi, enda hafi honum óspart verið tjáð það. Það hafi á hinn bóginn brátt komið í ljós, eftir að hann var fluttur í íbúðina, að þessu hafi mikið á annan veg verið farið. Fyrirverandi eigandi hafi leyft sér að leynd verulegum göllum á íbúðinni, m. a. með því að mála yfir þá. Helztu gallar á íbúðinni hafi í stuttu máli verið þessir: Ófullnægjandi einangrun og klæðning á stofuvegg í útskoti að Baldursgötu. Alger vöntun einangrunar í stofugólfi á sama stað. Afleiðing þess galla sé raki á gólfinu. Sprunga á vegg í íbúðinni, sem snúi að Óðinsgötu. Vatnsleki sé í gegnum þessa sprungu. Í herbergi við þessa hlið hússins og eldhúsi sé verulegur raki, sem eigi rætur að rekja til þessarar sprungu. Hlið íbúðarinnar að Baldursgötu sé mikið sprungin. Allsendis ófullnægjandi viðgerð hafi verið framkvæmd á veggnum fyrir hans tíð (stefnanda) sem eiganda íbúðarinnar. Veggurinn hafi reynzt vera óvatnsþéttur. Þarna séu og sprungur í veggnum, sem valdi greinilega leka inn í íbúðina.

Þegar stefnanda varð ljóst, að íbúðin var haldin verulegum göllum, kveðst hann hafa komið á framfæri kvörtunum við heimildarmenn sína að íbúðinni, fyrst munnlega og síðan með bréfum, dags. 29. marz 1968. Þegar umkvörtunum var eigi sinnt, kveðst hann hafa hlutazt til um að fá dómkvadda matsmenn til þess að meta gallana á íbúðinni. Kveðst stefnandi byggja kröfugerðina á matsgerð hinna dómkvöddu manna. Hann kveðst hafa krafizt bóta eftir matinu, en bótakröfum hafi eigi verið sinnt. Sé mál þetta því höfðað.

III.

Matsbeiðni stefnanda er dagsett 13. desember 1968. Hinn 18. s. m. voru dómkvaddir tveir matsmenn, þeir Árni Guðmundsson múrarameistari og Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari, sem skiluðu matsgerð, sem dagsett er 5. febrúar 1969. Í matsgerðinni segir m. a.:

„1. Innanhúss er þörf að laga: Einangrun og klæðningu á stofuveggi í útskoti að Baldursgötu. Einnig er gólf í útskotinu óeinangrað, og orsakast af því raki í gólfinu á þeim hluta gólfsins, sem í útskotinu er. Þann galla verður að laga með því að höggva gólfið upp, setja einangrun og leggja múrlag yfir og dúkleggja

að nýju. Einnig verður að laga málningu þar, sem hún er skemmd eða verður fyrir skemmdum af völdum viðgerðanna. Kostnað við framanskráðar lagfæringar teljum við rétt metinn á kr. 8.000.00 — átta þúsund krónur 00/100.

2. Á hlið íbúðarinnar, sem snýr að Óðinsgötu, er sprunga, sem liggur upp og niður hliðina á samskeytum veggjarins, sem ekki hefir verið steypdur í einu lagi, og teljum við um leka að ræða í gegnum þessa sprungu. Í herbergi, sem hefir glugga á fyrrnefndri hlið ásamt eldhúsi, er sjáanlegur raki í horni við eldhús, og teljum við hann stafa frá leka um fyrrnefnda sprungu. Varanlega viðgerð á umræddri sprungu teljum við nauðsynlega og tökum í matið.

Hliðin að Baldursgötu er mikið sprungin, og hefir verið borið yfir hana kvoðuefni, sem myndað hefir húð, sem allvíða hefir losnað frá múrnum, og við það hafa myndast sprungur og göt á húðinni, sem vatn rennur síðan inn um. Steypu og steinhleðslu, sem hliðin virðist byggð upp af, teljum við ekki vatnsþétta, auk þess eru sprungur, er greinilega orsaka leka. Þessi lýsing hliðarinnar gildir fyrir 2. og 3. hæð hússins. Hliðin að Baldursgötu, sem lýst er hér að framan, teljum við að þarfnist ítarlegrar viðgerðar, ekki aðeins á annarri hæð, heldur einnig á þriðju hæð. Við teljum, að þar sé um leka að ræða, sem komi fram á 2. hæð í íbúð Guðmundar Kristjánssonar. Nauðsynlega viðgerð teljum við eftirfarandi: Fjarlægja kvoðuefni, sem fyrr var nefnt, og einnig múrhúðun þar, sem hún er laus og óþétt. Ennfremur höggva allar sprungur og þétta með þanþétti. Múrhúða síðan hliðina að nýju og til öryggis bera vatnsverju undir málningu.

Framanskráð viðgerð utanhúss með vinnuþöllum, efni og öðru tilheyrandi teljum við, að kosti kr. 48.000.00 — fjörutíu og átta þúsund krónur 00/100“.

Hér fyrir dómi hafa matsmennirnir staðfest matsgerðina.

Matsmaðurinn Árni Guðmundsson tók jafnframt fram, að sprangan í veggnum, sem veit að Óðinsgötu, nái frá þakbrún og niður fyrir gólf umræddrar íbúðar og alla leið niður að inngöngupalli. Það er álit matmannsins, að ekki muni nægjanlegt að slétta sprunguna á því svæði, sem íbúð stefnanda nær yfir. Sama gildi um þá hlið, sem snúi að Baldursgötu.

IV.

Stefnandi hefur hér fyrir dómi hinn 17. marz 1970 skýrt svo frá, að hann hafi látið teppaleggja íbúðina, áður en hann fluttist

í hana. Teppið og sérstaklega „filtið“ hafi skemmt nokkuð við vatnsagann, sem kom inn í íbúðina. Vatn og raki kom í íbúðina í rigningum og eins eftir frost. Sé þetta lítið yfir sumartímann, en á öðrum tímum ársins beri meira og minna á rakanum. Hann kveðst hafa flutt inn í íbúðina um mánaðamótin október—nóvember 1967, að því er hann minnir. Eftir það kveðst hann ekki hafa flutt úr íbúðinni, og kveðst hann búa þar ennþá. Hann tekur fram, að ofnkranarnir á ofnum íbúðarinnar hafi verið þannig, frá því að hann fluttist í íbúðina, að ekki hafi verið hægt að loka fyrir þá, en húsið sé hitað upp með hitaveitu og sé sameiginleg upphitun í öllu húsinu. Engar fastar reglur séu um kyndingu og fari það eftir atvikum, hver sjái um að skrófa frá og fyrir miðstöðvarhitann, en kraninn, sem notaður er til þess, sé í kjallara hússins og hafi allir eigendur aðgang að honum. Hann tekur fram, að sumarið 1969 hafi verið framkvæmd viðgerð á þaki hússins, þó ekki á þeim hluta þess, sem íbúð hans er undir. Hann telur frekar ólíklegt, að lekinn í íbúðinni stafi frá þakinu, enda hafi ekki verið talin þörf á því s.l. sumar að framkvæma viðgerð á þeim hluta þaksins, sem er yfir íbúð hans. Þá tekur hann fram, að ekki hafi komið fram leki í íbúðinni, sem er fyrir ofan hans íbúð. Hann kveðst ekki sjálfur hafa getað merkt, að rakinn, sem í íbúðinni er, stafi frá þakinu, en hann tekur fram, að hann hafi ekki mikið vit á húsbyggingum. Hann segir, að á sínum tíma hafi stefndu hlutast til um það að fá mann til þess að negla lista á útvegg í útskoti í stofu íbúðarinnar. Hafi maðurinn einangrað á milli listanna með plasteinangrun. Síðan hafi hann neglt álpappír þar utan á og þar utan á hörplötur. Sjálfur kveðst stefnandi hafa málað alla stofuna og fengið greiðslu, kr. 1.200.00, hjá Héðni Olgeiri Jónssyni, eiginmanni stefnda Kristjönu Lilju, upp í málunarkostnaðinn. Tekur stefnandi fram, að Héðinn Olgeir hafi beðið sig að mála og eftir á hafi orðið samkomulag um áður nefnda greiðslu, en stefnandi man ekki, hvort hann afhenti sérstakan reikning, þegar hann tók við greiðslunni. Hann segir, að frekari viðgerðir hafi stefndu ekki látið í té og ofangreind viðgerð hafi ekki komið að gagni. Hann kveðst heldur ekki hafa tekið við meira fé frá stefndu en ofangreindri fjárhæð. Stefndu lögðu fram allt efni í útskotið og greiddu málningu.

Stefndi Ragnheiður hefur hér fyrir dómi hinn 17. marz 1970 skýrt svo frá, að hún og eiginmaður hennar hafi seinni part sumarsins 1967 farið að leita að lítilli íbúð, sem þau ætluðu að festa kaup á handa syni þeirra hjóna, sem þá var við nám í

Háskólanum. Ragnheiði minnir, að í byrjun september 1967 hafi þau hjónin fyrst skoðað umrædda íbúð og hafi þau þá verið í fylgd með Einari Ólafssyni sölumanni, sem sýndi þeim íbúðina. Fleiri hafi ekki verið viðstaddir skoðunina. Leizt Ragnheiði og eiginmanni hennar ljómandi vel á íbúðina. Stuttu síðar fór Ragnheiður ásamt eiginmanni sínum, syni þeirra, Þórarni Sveinssyni, og eiginkonu hans, Hildi Bernhöft, og skoðuðu þá íbúðina. Kveðst Ragnheiður þá áður hafa undirritað kaupsamning um íbúðina á fasteignasölu Kristjáns Eiríkssonar hæstaréttarlögmanns, en Einar Ólafsson var sölumaður þar. Strax þegar ungu hjónin höfðu skoðað sig um á staðnum, hafi þau verið ákveðin í því að vilja ekki íbúðina. Í því sambandi var Ragnheiður að því spurð, hvað ungu hjónin hefðu sett fyrir sig. Hún svaraði: „Þeim líkaði ekki staðurinn. Þeim líkaði ekki umhverfið né inngangurinn og heldur ekki, að sameiginleg snyrting var við aðra íbúð. Svo var þvottahúsið úti í skúr, að því er mig minnir, en þeim leizt ekki illa á íbúðina sjálfa. Ég sá ekki nein merki um raka í íbúðinni. Helga Svanlaugsdóttir, systir mín, sem búsett var og er á Akureyri, var um þetta leyti hér í borginni. Hún var að leita sér að lítilli íbúð. Mig minnir, að ég hafi farið með Helgu á staðinn og sýnt henni íbúðina, en ég man þetta ekki vel nú. Helga hafði ekki áhuga fyrir að kaupa íbúðina. Ég minnst þess ekki að hafa komið oftari í íbúðina en ég hef nú frá greint. Þann 14. september 1967, að því er mig minnir, fórum við hjónin í skemmtiferð til Mallorca og komum aftur um mánaðamótin sept.—okt. sama ár“. Ragnheiður skýrir jafnframt svo frá, að á meðan þau hjónin voru erlendis, hafi áðurgreind fasteignasala haft íbúðina til sölu, en Ragnheiður kveðst hafa undirritað kaupsamninginn til stefnanda, eftir að hún kom úr Mallorkaferðinni, og telur, að kaupsamningurinn sé rétt dagsettur. Hún kveðst ekki hafa rætt neitt við stefnanda eða hitt hann í sambandi við kaupin. Hún kveðst ekki hafa haft neina vitneskju eða hugmynd um, að raka hefði orðið vart í íbúðinni. Kveðst hún engin merki hafa séð þess í þau skipti, sem hún fór í íbúðina.

Sveinn Hallgrímsson verkstjóri, eiginmaður stefnda Ragnheiðar, hefur hér fyrir dómi hinn 17. marz 1970 skýrt svo frá, að hann hafi aðeins komið tvisvar sinnum í umrædda íbúð, að því er hann minni. Leizt honum vel á íbúðina. Kveðst hann ekki hafa merkt neinn raka eða afleiðingar raka í íbúðinni. Hann kveðst ekki hafa skoðað húsið að utan sérstaklega. Honum virtist íbúðin vera nýmáluð. Enginn var í íbúðinni, og var hún auð og

tóm. Á meðan Ragnheiður átti íbúðina, fékk hann engar upplýsingar eða vitneskju á annan hátt um, að raki hefði verið í íbúðinni. Hann kveðst hafa verið grandlaus fyrir slíku, þegar Ragnheiður seldi íbúðina. Ekki var nein sérstök ástæða fyrir því, að þau hjónin skráðu nefnda íbúð á nafn Ragnheiðar, þegar kaupin voru gerð.

Þegar vitnaleyðslur fóru fram í málinu, var því lýst yfir af hálfu lögmanns Kristjönu Lilju, að hún væri sjúklingur og hefði dvalizt um alllangt skeið og dveldist enn á hjúkrahúsi. Hún hefur því ekki gefið skýrslu í málinu.

Eiginmaður stefnda Kristjönu Lilju, Héðinn Olgeir Jónsson, hefur hér fyrir dómi hinn 17. marz 1970 skýrt svo frá, að stefndi Kristjana Lilja hafi tekið umrædda íbúð í arf skömmu fyrir árið 1960. Hafi íbúðin verið leigð út frá þeim tíma og þar til íbúðin var seld stefnda Ragnheiði. Síðasti leigjandinn flutti úr íbúðinni í janúar 1967. Þá var íbúðin lagfærð að innan og máluð, enda stóð þá til að leigja íbúðina áfram, en íbúðin var sett í sölu þá um vorið, að því er hann minnir. Kristjana Lilja fékk einnig í arf íbúðina við hliðina á íbúð stefnanda og hálfan kjallarann, en sonur hennar og stjúpsonur hans fékk á sama tíma íbúðina fyrir ofan í arf eftir afa sinn. Héðinn Olgeir kveðst hafa flutt í húsið á árinu 1956, að því er hann minnir, og bjó hann í kjallaranum fyrst. Hafði þá orðið vart við raka í íbúð þeirri, sem mál þatta fjallar um. Eftir að Kristjana Lilja eignaðist íbúðina, fór fram viðgerð á henni, m. a. voru gluggar teknir í gegn. Einnig kveðst Héðinn Olgeir hafa sjálfur sett „Liquid Envelope“ á útvegg hússins á mótis við útskot í íbúð stefnanda, þar sem sýnilegar sprungur voru þar á veggnum. Hann gízkar á, að hann hafi gert þetta á áriu 1964. Kveðst hann hafa álitid, að vatn hafi farið inn um þessar sprungur. Þá kveðst hann hafa málað veggina að hluta. Hann kveðst ekki hafa haft nein afskipti af sölu íbúðarinnar, þegar hún var seld stefnanda. Hann tekur fram, að bæði í nóvember 1967 og um áramótin 1967—1968 hafi hitaveitan verið mjög af skornum skammti í umræddu húsi, þannig að ekkert heitt vatn hafi á tímabili verið á miðstöðvarkerfinu. Telur hann, að stefnandi, sem hafi átt lítið barn, hafi ekki dvalizt í íbúðinni einn til tvo daga vegna þess, hversu kalt var í húsinu. Héðinn Olgeir kveðst ásamt síðari eiganda íbúðarinnar hafa kostað að hluta einangrun á skoti í stofu á íbúð stefnanda. Jafnframt kveðst hann á sama hátt hafa greitt málningu og þóknun til stefnanda fyrir að mála stofuna.

Vitnið Þórarinn Eldon Sveinsson læknir, sonur stefnda Ragnheiðar, hefur fyrir dómi hinn 9. apríl skýrt svo frá, að það hafi einu sinni komið í umrædda íbúð, og var eiginkona vitnisins og foreldrar þess með vitninu. Vitnið skoðaði íbúðina. Vitnið sá engin rakamerki í íbúðinni. Vitnið skoðaði ekki húsið að utan. Vitnið og eiginkona þess felldu sig ekki við íbúðina, sérstaklega það, að salerni var á gangi fyrir utan sjálfa íbúðina. Þá felldu þau sig ekki við umhverfið að öðru leyti. Íbúðin virtist nýmáluð, og voru engin rakamerki að greina í íbúðinni.

V.

Stefnandi styður kröfur sínar þeim rökum, að hann hafi heimildarbréf frá báðum stefndu, kaupbréf frá stefnda Ragnheiði og afsal frá stefnda Kristjönu Lilju. Eftir að hann tók við íbúðinni, hafi komið í ljós, að íbúðin var haldin leyndum göllum, sem hafi verið verulegir. Hvorug stefndu hafi gert honum grein fyrir göllunum við söluna. Beri þær því báðar ábyrgð gagnvart sér til fébóta vegna gallanna.

Stefndi Ragnheiður styður kröfu sína um sýknu þeim rökum, að hún hafi átt íbúðina aðeins í 48 daga. Íbúðin hafi verið nákvæmlega í sama ástandi, þegar hún keypti hana og seldi. Engin breyting eða lagfæring hafi verið á henni gerð þann stutta tíma og ekki hafi verið í henni búið. Hún og eiginmaður hennar hafi aðeins komið í fáein skipti í íbúðina og ekki öðlazzt neina nýja vitneskju um ástand hennar þann skamma tíma, sem leið milli kaupa og sölu. Krafa stefnanda sé á því byggð, að leyndir gallar hafi verið á íbúðinni, er hann keypti hana. Hafi svo verið, sem Ragnheiður kveðst út af fyrir sig ekki geta dæmt um, sé augljóst, að það sé aðalatriði þessa máls, að því er hana varðar, að sömu leyndu gallar voru fyrir hendi, þegar hún keypti íbúðina rúmum mánuði áður, svo framarlega sem fullyrðingar stefnanda um leynda galla á íbúðinni eigi sér einhverja stoð. Leiði af framansögðu, að stefndi Kristjana beri ein alla ábyrgð. Telur stefndi Ragnheiður því tvímælaust, að sýkna beri sig. Ragnheiður mótmælir sérstaklega kröfum stefnanda um, að þær stefndu verði dæmdar solidarískt, ef til þess kemur, að bótakrafa stefnanda verði að einhverju leyti viðurkennd. Í því efni bendir hún á samband það, er stofnaðist milli stefnanda og meðstefnda Kristjönu við afsal það, er hún gaf stefnanda fyrir íbúðinni. Stefndi Ragnheiður mótmælir því sérstaklega, að henni hafi verið kunnugt um leynda galla í íbúðinni, er hún var seld stefnanda, svo og því,

að hún hafi viðhaft fullyrðingar um ástand íbúðarinnar umfram það, sem séð var við venjulega skoðun. Ex tuto mótmælir stefndi Ragnheiður stefnufjárhæðinni sem allt of hárrí.

Stefndi Kristjana Lilja styður kröfu sína um sýknu eftirfarandi rökum:

1. Að hér hafi eigi verið um leynda galla að ræða, þar sem stefnandi hafi vitað, að hverju hann gekk. Tekið hafi verið fram berum orðum bæði í kaupsamningi og afsali um eignarhlutann, að hann seldist í þáverandi ástandi, sem stefnandi hefði kynnt sér og sætt sig við. Stefnandi hafi undirritað þessa yfirlýsingu og sé hún því bindandi fyrir hann.

2. Eigi sé í ljós leitt, að stefndi Kristjana Lilja hafi blekkst stefnanda og eða meðstefnda Ragnheiði í sambandi við kaup eignarhlutans.

3. Hér hafi verið um mjög gamalt hús að ræða og því viðbúið, að fasteignin væri farin að ganga úr sér. Það hafi gefið stefnanda tilefni til að athuga eignarhlutann vandlega, áður en kaup voru gerð, enda verði ekki séð, að með því sé farið of strangt í sakirnar um skoðunarskyldu, þar sem sannreyna megi, að skoðunar- aðstaða var góð.

4. Þá megi og benda á, að kaupverð hins selda hafi ekki verið hátt, kr. 510.000.00, og greiðslukjör mjög hagstæð. Gefi þetta vísbendingu um, að stefnandi hafi ekki getað gert miklar kröfur um gæði hins selda hluta. Það atriði gefi að sjálfsgöðu upplýsingar um efni sammingsins fram yfir orð hans. Þá sé eignarhlutinn á dýrri eignarlóð í grennd við miðborgina.

5. Verði hér talið um leynda galla, þá stafi þeir, að minnsta kosti að nokkru leyti, af atvikum, er varði stefnanda. Veturinn 1967—1968 hafi verið óvenjulegar frosthörkur í Reykjavík, mun meiri en mörg fyrirfarandi ár. Þegar frost voru sem mest, hafi stefnandi flutt úr íbúðinni um skeið og ekki hirt um upphitun hennar. Slík háttsemi sé ótilhlýðileg og geti stefndi Kristjana ekki borið ábyrgð á svo stórfelldu gáleysi.

6. Þá hafi meðstefndi Ragnheiður og eiginmaður Kristjönu Lilju algerlega umfram skyldu bætt stefnanda með peningum og vinnu „galla“ þá, er hann telur vera á hinu selda. Hafi þetta einungis verið gert í því skyni að losna við tilslættni stefnanda, en Kristjana Lilja hafi um skeið búið í sama húsi.

7. Umrædd fasteign sé reist árið 1920 samkvæmt þágildandi byggingarsamþykkt og af viðurkenndum handverksmönnum þess tíma, þ. e. tilhlýðilega og samkvæmt þeim reglum, er þá hafi

verið í gildi. Gæði fasteignarinnar hafi verið samkvæmt þeim kröfum, er þá voru gerðar til slíkra húsa. Slíkar eignir gangi úr sér og rýrni með tímanum, þó að þeim sé tilhlýðilega við haldið. Þar sem eignin hafi verið hagnýtt sem íveruhús í tæp fimmtíu ár, þá er kaup fóru fram, hafi stefnandi ekki getað vænzt þess, að húsið væri algerlega gallalaust. Að framangreindu athuguðu telur stefndi Kristjana Lilja ljóst, að fyrrgreind fasteign sé á engan hátt lakari að gerð eða búnaði miðað við aldur hennar en stefnandi hafi almennt mátt vænta. Þar af leiði að sjálfsgöðu, að stefnandi eigi engar kröfur á hendur henni eða meðstefnda Ragnheiði. Að endingu bendir stefndi Kristjana Lilja á, að hún hafi eigi atvinnu af því að selja eða reisa hús. Verði því eigi gerðar ríkari kröfur til hennar í þessu efni en almennt gerist.

Varakrafa stefnda Kristjönu Lilju er studd þeim rökum, að kröfur stefnanda séu allt of háar og auk þess sé verulegur hluti stefnukröfunnar henni óviðkomandi, þar sem um sameign sé að ræða.

VI.

Dómendur hafa farið á vettvang.

Þegar virtir eru gallar þeir, sem mál þetta fjallar um, verður að líta svo á, að stefnandi hafi ekki við venjulega skoðun getað gert sér grein fyrir þeim. Er og eigi í ljós leitt, að stefnandi hafi um gallana vitað.

Með vísan til skýrslu Héðins Olgeirs Jónssonar, eiginmanns stefnda Kristjönu Lilju, verður að ganga út frá því, að hún hafi vitað eða mátt vita um nefnda ágalla hússins. Hún gaf þó út afsal til stefnanda án þess að geta um gallana. Verður því að telja, að stefndi Kristjana Lilja beri ábyrgð á göllunum gagnvart stefnanda. Í því sambandi þykir ekki, eins og á stendur, máli skipta, þótt í afsali sé tekið fram: „Afsalshafi hefur kynnt sér ástand hins selda og sættir sig við það að öllu leyti“. Sú málsvörn, að húsið hafi verið mjög gamalt og því viðbúið, að það væri farið að ganga úr sér, kemur heldur ekki að haldi, þar sem menn mega almennt treysta því, að hús séu ekki lek, þótt gömul séu. Þá er og ósannað, að söluverði á íbúðinni til stefnanda hafi verið yfir markaðsverði. Eigi er leitt í ljós, að skemmdirnar hafi orðið fyrir tilverknað eða vangæzlu stefnanda sjálfs. Eigi þykir það heldur skipta máli, eins og á stendur um ábyrgðina, að stefndu hafa ekki atvinnu af því að selja eða reisa hús. Stefndu gerðu, svo sem fyrr er lýst, tilraun til að bæta úr göllunum. Þær tilraunir hafa ekki borið árangur.

Ekki hafa verið sett hér á landi sérstök lög um fasteignakaup. Í 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 er hins vegar að finna ákvæði þess efnis, að ef hluti, þá er kaup gerðust, skorti einhverja þá kosti, er ætla megi, að áskildir væru, geti kaupandi krafizt skaðabóta. Þessi lagaregla á við um lausafjárkaup, og verður lagaákvæðinu því ekki beitt beint um fasteignakaup. Nú er á það að líta, að þorri landsmanna, sem stofnað hefur heimili, býr í eigin húsnæði. Hefur þetta og þjóðfélagshættir að öðru leyti leitt til þess, að íbúðir og íbúðarhús skipta mjög oft um eigendur. Að svo vöxnu máli og með tilliti til öryggis í viðskiptum verður að telja, eins og háttað er umræddum göllum, að þau undirstöðurök, sem fram koma í ofangreindu lagaákvæði, eigi við í lögskiptum stefnanda og stefnda Ragnheiðar. Enda þótt ósannað sé, að stefndi Ragnheiður hafi vitað um gallana, þegar hún seldi íbúðina, verður hún samkvæmt framansögðu að bera ábyrgð á göllumum gagnvart stefnanda in solidum með stefnda Kristjönu Lilju.

VII.

Stefnandi sundurliðar tjón sitt þannig:

1. Viðgerðarkostnaður samkvæmt mati	kr. 56.000.00
2. Röskun, óþægindi og kostnaður samfara viðgerð —	20.000.00
3. Matskostnaður	— 8.040.00
	<hr/>
	Kr. 84.040.00

Um 1.

Stefnandi byggir kröfu sína samkvæmt þessum lið á niðurstöðu hinna dómkvöðdu matsmanna, en þeir hafa, svo sem fyrr er lýst, metið kostnað við að bæta úr göllumum samtals á kr. 56.000.00.

Stefndu mótmæla þessum kröfulið sem allt of háum, m. a. að verulegur hluti þessa áætlaða kostnaðar sé þeim óviðkomandi, þar sem um sameign sé að ræða.

Stefndu hafa ekki sett fram nein rökstudd andmæli gegn ofangreindri matsgerð, sem þykir verða að leggja til grundvallar um kostnað við að bæta úr göllumum. Gegn mótmælum stefnanda þykja stefndu ekki hafa sannað, að krafa stefnanda samkvæmt þessum lið eigi, eins og á stendur, að lækka, enda þótt hluti af viðgerðarkostnaðinum kynni að teljast til sameiginlegs viðhalds-kostnaðar í skilningi laga nr. 19/1959.

Verður kröfuliður þessi því tekinn til greina óbreyttur.

Um 2.

Stefnandi heldur því fram, að fyrirsjáanlegt sé, að hann verði að flytjast úr íbúðinni, meðan nauðsynleg viðgerð á íbúðinni fari fram. Telur hann augljóst, að mikil óþægindi og röskun muni fylgja því auk verulegs kostnaðar, sem því muni verða samfara. Sé þessum kröfulið, kr. 20.000.00, því mjög í hóf stillt.

Stefndu hafa mótmælt þessum kröfulið sem röngum og ósönnuðum.

Ljóst er, að stefnandi muni verða fyrir óþægindum, meðan viðgerð fer fram innanhúss. Tæpast verður þó talið, að ástæða sé til að flytja úr íbúðinni á meðan. Eftir atvikum þykir hæfilegt að meta tjón stefnanda samkvæmt þessum kröfulið með kr. 6.000.00.

Um 3.

Stefnandi sundurliðar matskostnað þannig:

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| 1. Dómkvaðning | kr. 440.00 |
| 2. Reikningur matsmanna | — 7.600.00 |

Kr. 8.040.00

Stefnanda var nauðsynlegt að fá dómkvadda matsmenn til að meta gallana. Engin sérstök andmæli hafa komið fram varðandi matskostnaðinn, sem taka ber til greina.

Niðurstaða málsins verður þá sú, að stefndu verða dæmdar in solidum til að greiða stefnanda kr. 70.040.00 (56.000.00 + 6.000.00 + 8.040.00) með vöxtum, eins og krafizt hefur verið.

Eftir þessum úrslitum ber stefndu að greiða stefnanda málskostnað, sem ákveðst kr. 12.000.00.

Bjarni K. Bjarnason borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendum Diðrik Helgasyni múrarameistara og Kristni N. Sigurjónssyni húsasmíðameistara.

Dómsorð:

Stefndu, Ragnheiður Svanlaugsdóttir og Kristjana Lilja Kristinsdóttir, greiði in solidum stefnanda, Guðmundi Kristjánssyni, kr. 70.040.00 með 7% ársvöxtum frá 10. október 1967 til greiðsludags og kr. 12.000.00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.