

Mánudaginn 7. október 1974.

Nr. 164/1974: **Ragnhildur Sigurðardóttir.**

gegn

**Svanhildi Sigurjónsdóttur.**

**Dómenndur:**

**hæstaréttardómararnir Einar Arnalds, Ármann Snævarr og Logi Einarsson.**

Kærumál. Frávísunardómur úr gildi felldur.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Með kæru, dagsettri 23. ágúst 1974, sem barst Hæstarétti 30. f. m., hefur sóknaraðili samkvæmt 21. gr., 1. tl., b., laga nr. 75/1973 skotið hinum kærða frávísunardómi til Hæstaréttar. Kæran barst héraðsdómi innan lögmæltis frests frá þeim tíma, er umboðsmaður sóknaraðilja fékk vitneskju um dóminn.

Sóknaraðili krefst þess aðallega, að dómurinn verði úr gildi felldur og lagt verði fyrir héraðsdómara að dæma málið að efni til. Til vara krefst hann þess, að dóminum verði breytt að því leyti, að málskostnaður verði látinn niður falla. Ekki er krafist kærumálskostnaðar af hálfu sóknaraðilja.

Varnaraðili krefst þess eins, að sér verði dæmdur kærumálskostnaður úr hendi sóknaraðilja.

Málatilbúnaður sóknaraðilja var eigi því til fyrirstöðu, að héraðsdómari legði efnisdóm á málið.

Rétt þykir, að kærumálskostnaður falli niður.

### **D ó m s o r ð :**

Hinn kærði dómur er úr gildi felldur, og málinu er vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar og dómsálagningar.

Kærumálskostnaður fellur niður.

**Dómur bæjarþings Reykjavíkur 24. júní 1974.**

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 28. maí s.l., hefur Ragnhildur Sigurðardóttir, Langholtsvegi

16, Reykjavík, höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, útgefinni 21. febrúar 1973, gegn Svanhildi Sigurjónsdóttur, Ljósheimum 16, Reykjavík, til greiðslu á kr. 115.400.00 auk 7% ársvaxta frá 16. desember 1963 til greiðsludags og matskostnaði að fjárhæð kr. 22.180.00 og málskostnaði að skaðlausu eða eftir mati dómsins.

Við munnlegan málflutning breytti lögmaður stefnanda kröfum sínum á þá leið, að hann krafðist þess, að stefnda verði dæmd til að greiða kr. 137.580.00 auk 7% ársvaxta frá 16. desember 1973 til greiðsludags og málskostnað að skaðlausu eða eftir mati réttarins.

Stefnda hefur krafist sýknu af kröfum stefnanda í málinu svo og að henni verði dæmdur málskostnaður að skaðlausu eða eftir mati réttarins úr hendi stefnanda. Til vara er af réttarfarsástæðum gerð sú krafa, að stefnukröfur verði verulega lækkaðar og málskostnaður falli þá niður.

Við munnlegan málflutning mótmælti lögmaður stefndu sérstaklega kröfu um vexti af matskostnaði frá 16. desember 1963.

Leitast hefur verið við að setta mál þetta, en án árangurs.

Af hálfu stefnanda er málavöxtum lýst á þá leið, að hinn 16. desember 1963 hafi stefnda selt þáverandi eiginmanni stefnanda, Þórði Vilhjálmsyni, íbúð í húsinu Langholtsvegi 16 hér í bæ. Seljandi hafi viðurkennt og undirritað strax við kaupin, að á stofugólfi íbúðarinnar væri „rakavottur“, er kaupandi teldi „leyndan galla á íbúðinni“. Seljandi hafi samþykkt, að dómkvaddir yrðu óvilhallir sérfróðir menn til að skoða gallann og meta viðgerðarkostnað. Sömuleiðis hafi stefnda samþykkt að greiða matskostnað svo og niðurstöðufjárhæð matsmanna, að því er viðgerðarkostnað snertir. Matsgerð þessi muni að vísu ekki hafa farið fram, svo að stefnanda sé kunnugt um, en í þess stað hafi seljandi greitt smáupphæð (kr. 10.000.00), og skyldi gerð tilraun að lagfæra gallann, en að sjálfsgöðu hafi verið út frá því gengið, að ef það tækist ekki, yrði seljandi að bera hinn endanlega kostnað af fullkominni viðgerð. Við skilnað stefnanda og Þórðar Vilhjálmssonar hafi íbúðin fallið í hlut stefnanda. Fljótlega hafi komið fram, að gallinn hafi verið miklu meiri heldur en litið hafi út fyrir og hafi stefnandi nú árum saman reynt að fá seljanda, frú Svanhildi Sigurjónsdóttur, til þess að standa við loforð sitt, sem fyrr sé greint. Þegar það hafi reynst með öllu árangurslaust, hafi verið beðið um dómkvaðningu matsmanna og hafi matsgerð farið fram sumarið 1972. Niðurstaða hinna dómkvöddu matsmanna hafi verið sú, að við-

gerð mundi kosta kr. 115.400.00. Matskostnaður hafi verið kr. 22.180.00.

Í málinu hefur verið lögð fram svohljóðandi yfirlýsing, dags. 16. desember 1963, og undirrituð af stefndu:

„Ég undirrituð, Svanhildur Sigurjónsdóttir, viðurkenni hér með, að Þórður Vilhjálmsson, er í dag keypti af mér íbúð að Langholtsvegi 16 hér í borg, vakti athygli mína á því, áður en afsal var undirritað, að á stofugólfi íbúðarinnar væri rakavottur, er hann teldi leyndan galla á íbúðinni, en hann hefði ekki vitað um þennan galla, þegar kaupin voru ákveðin fyrir nokkru síðan. Vegna þessa fellst ég á, að kaupandi láti dómkveðja tvo óvilhalla sérfróða menn til þess að skoða gallana og að meta viðgerðarkostnað.

Lofa ég að greiða matskostnað og niðurstöðu matsmanna, að því er snertir viðgerðarkostnað.“

Í málinu liggur frammi matsgerð, dags. 4. apríl 1964, undirrituð af Einari B. Kristjánssyni og Ögmundi Jónssyni. Matsgerð þessi er svohljóðandi:

„Samkvæmt dómkvaðningu yfirborgardómarans í Reykjavík, dags. 18. desember 1963, vorum við undirritaðir, Einar B. Kristjánsson, húsasmíðam., og Ögmundur Jónsson, verkfræðingur, kvaddir til þess að meta galla vegna raka í íbúð Þórðar Vilhjálmssonar, Langholtsvegi 16, eins og nánar greinir á dskj. nr. 1—2. Dómkvaðning barst matsmönnum í hendur þann 26. febrúar 1964.

Matsmenn fóru á staðinn þ. 21. mars 1964. Viðstaddir auk þeirra: Matsbeiðandi, Þórður Vilhjálmsson, og matsþoli, Svanhildur Sigurjónsdóttir. Dómkvaðningin var lögð fram ásamt dskj. nr. 1—2. Matsmönnum var afhent hústeikningin gerð af Hafliða Jóhannssyni, dags. 25/6 1944 og samþykkt af byggingarnefnd þann 25. 10. 1945. Matsmenn skoðuðu aðstæður og fengu upplýsingar hjá aðilum.

Húsið nr. 16 við Langholtsveg er sambyggt við húsið nr. 18. Það er ein hæð, portbyggt ris, kjallaralaust. Útveggir eru úr hlöðnum holsteini, innveggir, gólf og loft steinsteypt, timburklætt þak, klætt báruaterniti. Útveggir eru það þykkir, að þeir muni vera einangraðir, að líkindum með vikursteini (ekki sýnt á hústeikningu). Á austurhlið er í rishæð allstór kvistur. Íbúð Þórðar Vilhjálmssonar er á hæðinni og er 3 herbergi, bað og eldhús.

Við skoðunargerð sást allmikill raki í gólfi meðfram austurvegg í báðum herbergjunum, sem að þeim vegg liggja, en þó meira í hornherbergi. Var svo frá skýrt, að þegar mikið rigndi, stæði pollur á gólfinu, og getur það vel staðist. Engrar bleytu gætir að innan-

verðu á veggnum sjálfum, og ekki sjást merki um, að svo hafi verið. Virðist vatnið koma inn á mótum gólfs og veggjar. Talið var, að rakans hefði fyrst orðið vart á útmánuðum 1963. Fyrir um það bil 10 árum varð vart við raka í rishæð og niður á vegg hæðarinnar, á þessari sömu húshlið. Eftir að gert hafði verið við þakið og þakrennuna, tók fyrir þennan raka. Nú er enginn raki í ris-hæðinni.

Allt bendir til þess, að vatnið komi inn um sprungur á austurveggnum. Útveggir eru þússaðir og málaðir. Á austurveggnum má sjá glögg merki þess, að gert hefur verið við sprungur á honum. Sumar af þessum sprungum hafa opnast á ný og nýjar myndast. Þússlagið er víða laust og heyrir það greinilega, þegar barið er á vegginn. Líklegt er, að vatnið komi inn um fleiri en eina sprungu og að þaðan komist það inn í holrúm steinanna, renni niður eftir þeim og safnist fyrir niður við gólfplötuna. Gólfíð er þó nokkuð yfir jarðlínu, svo að um jarðvatn getur ekki verið að ræða.

Til þess að bæta úr gallanum verður að brjóta allt laust múrverk af veggnum, brjóta upp og þétta með þéttiefni þær rifur, sem kynnu að finnast á holsteininum og þússa yfir að nýju. Ekki verður með vissu sagt, hversu víðtæk þessi viðgerð muni verða, en matsmenn gera ráð fyrir því í kosnaðaráætlun sinni, að hún nái til helmingis veggssins. Að viðgerð lokinni þarf að mála vegginn.

Í hornstofu eru teppi út í horn og filt undir. Þar undir er pappadúkur. Teppið hefur skemmst á all löngu bili meðfram veggnum. Hin stofan er dúklögð, og hefur dúkurinn skemmst við vegginn. Gera þarf við bæði teppið og dúkinn.

Kostnað við ofantaldar viðgerðir telja matsmenn hæfilega metinn á kr. 8.900.00 — átta þúsund og níu hundruð krónur 00/100.“

Í málinu liggur frammi bréf, dags. 6. október 1970. Bréfið er til stefndu frá lögmanni stefnanda. Það er svohljóðandi: „Til mín hefur leitað frú Ragnhildur Sigurðardóttir, Langholtsvegi 16, hér í bæ, og falið mér að taka upp samninga við yður um hæfilegar bætur vegna galla á téðri íbúð, sem hún keypti af yður á sínum tíma. Er galli þessi skriflega viðurkenndur af yður, en upp í tilraunir til þess að bæta úr honum hafið þér greitt kr. 10.000.00, sem engan veginn hefur reynst nægilegt. Er þess vænst, að samkomulag geti orðið, og vil ég því biðja yður að hafa tal af mér við fyrstu hentugleika, en mig er að hitta hér á skrifstofunni venjulega kl. 2—5 dag hvern.“

Bréfi þessu svaraði lögmaður stefndu með bréfi, dags. 30. október 1970.

Lögmaður stefnanda skrifaði nú lögmanni stefndu bréf að nýju 8. júlí 1971.

Hinn 7. maí 1972 bað lögmaður stefnanda um dómkvaðningu matsmanna til að skoða og meta skemmdir eða galla á íbúð stefnanda að Langholtsvegi 16 hér í borg. Dómkvaddir voru til að framkvæma hið umbeðna mat þeir Helgi Guðmundsson pípulagningameistari og Diðrik Helgason múrarameistari.

Matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna er dags. 11. nóvember 1972 og er svohljóðandi:

„Samkvæmt dómkvaðningu hr. Valgarðs Kristjánssonar, borgardómara, dags. 18. maí 1972, vorum við Helgi Guðmundsson, Eskihlíð 9, Reykjavík, og Diðrik Helgason, múrarameistari, Blönduhlíð 26, Reykjavík, kvaddir til þess að skoða og meta skemmdir eða galla á íbúð Ragnhildar Sigurðardóttur, Langholtsvegi 16, hér í borg, vegna raka og vatnsrennslis í vegg og/eða gólfi í stofu íbúðarinnar, eins og nánar greinir í beiðninni:

Skoðunarmenn boðuðu til skoðunarfundar að Langholtsveg 16 fimmtudaginn 25. maí s.l. Boðun var gerð með símskeyti, sem var sent hlutaðeigandi.

Viðstaddir á fundinum voru auk matsmanna: Ragnhildur Sigurðardóttir, ennfremur Sigurður Ólason, hrl., hann taldi ekki þörf á að lesa upp endurritið úr bæjarþingsbók Reykjavíkur eða matsbeiðnina. Sig. Ó. boðaði forföll fyrir Jón E. Ragnarss. Óskað var eftir teikningu af húsinu, en hún var ekki til, og var þá talað um, að hún fengist síðar, og var það ekki fyrr en í okt., að hún fékkst, var það teikning eftir Hafliða Jóhannsson, dags. 25. júní 1945.

Húsið er hlaðið úr vikurholsteini og múrhúðað, steipt plata yfir hæðinni, og er íbúð fyrir ofan í rishæð.

Við skoðun kom fram, að húsið var mjög mikið sprungið að utan og múrhúðun víða ónýt og gat undir hornlugga, þar sem rigningarvatn á greiðan gang inn í holrúm vikursins og síðan inn á gólf í hornstofu. Hornluggi var ónýtur af fúa. Það, sem matsmenn telja að þurfi að gera, er:

#### 1. Úti:

Höggva þarf múrhúðun af allri austurhlið hússins, síðan þarf að rappa vikurinn með sterkri múrblöndu með þétti-efni, síðan strengja á hliðina rappítnet, fylla það með múrblöndu og múrhúða síðan á venjulegan hátt með þéttiefni í allri múrblöndu,

ennfremur þarf að höggva upp allar sprungur í öðrum hliðum hússins og setja í þær þanefni og múrhúða yfir. Að þessu loknu þarf eftir hæfilegan tíma að bera á húsið vatnsverjandi efni og mála síðan með vatnsverjandi málningu. Horngluggi er ónýtur, eins og áður er getið, og þarf að taka hann og smíða nýjan glugga.

Niðurfall af þaki er ekki tengt við skolplögn, og getur það valdið raka í skápum í eldhúsi og þarf að lagfæra.

## 2. Inni:

Við skoðun inni kom í ljós, að teppi í hornstofu var ónýtt og dúkur í suðausturherbergi, og þarf að endurnýja í báðum herbergjum, hornstofu þarf að mála, þegar lokið er við að skipta um glugga.

Í eldhúsi hefur borið á raka, sem getur stafað frá niðurfalli frá þaki, sem áður getur um sprungu að utan.

Miðstöðvarlögn hafði verið endurnýjuð fyrir 3 árum og lögð í eirpípur utanálíggjandi, og var ekki að sjá, að nokkur leki væri frá þessari lögn, en við teljum, að það þurfi að lyfta henni 1—2 cm frá gólfi, betra væri að einangra allar pípur, en það er ekki tekið með í matið.

Samkvæmt framanskraðu og því, sem lýst er í matsbeiðni, og eftir nána athugun teljum við hæfilegt mat sem hér segir: Kr. 115.400.00 — eitt hundrað og fimmtán þúsund krónur 00/100 — og er þá ekki tekið tillit til þeirra óþæginda, er búandi hefur orðið fyrir.“

Matsmaðurinn Helgi Guðmundsson pípulagningameistari lést haustið 1973. Matsmaðurinn Diðrik Helgason múrarameisteri hefur komið fyrir dóm og staðfest framangreinda matsgerð. Þá er matsmaðurinn var fyrir dómi, var vakin athygli hans á því misræmi, sem er í matsgerðinni varðandi matsfjárhæð, og sagðist matsmaðurinn álíta, að fjárhæðin hafi átt að vera eins og hún er tilgreind í tölustöfum, þ. e. kr. 115.400.00.

Þá er matsmaðurinn var fyrir dómi, var lesið úr matsgerðinni á dskj. nr. 11 frá neðstu greinarskilum á bls. 1, og var matsmaðurinn spurður um, hvort hann teldi, að þarna sé fjallað um sömu galla og hann hafi metið í sinni matsgerð, og sagði matsmaðurinn, að sér fyndist þetta mjög svipað, eða það sama. Matsmaðurinn sagði, að hafi viðgerð eftir matið 1964 ekki tekist, þá mætti reikna með, að gallinn breiddist út, og sama gegni, ef ekki hefði verið gert við gallana samkvæmt matsgerðinni frá 1964. Matsmaðurinn var spurður um, hvort hann hafi séð merki um, að viðgerðir hafi verið framkvæmdar, og svaraði hann því til, að langt sé um liðið og hann muni ekki eftir því að hafa séð merki um viðgerð, en

vildi ekki fullyrða um það, að ekki hafi verið þarna merki um viðgerð, þar sem hann muni þetta ekki.

Þá er stefnandi málsins kom fyrir dóm, þá staðfesti hún sem rétta málavaxtalýsingu í stefnu að öðru leyti en því, að eftir að stefnandi og maður hennar keyptu íbúðina af stefndu, hafi verið dómkvaddir matsmenn og þeir skilað matsgerð. Stefnda hafi greitt matsfjárhæð og matskostnað og hafi það verið kr. 10.000.00, sem stefnda hafi greitt vegna þessa.

Eftir að hinir dómkvöddu matsmenn hafi skilað matsgerð, þá hafi eiginmaður stefnanda gert við húsið. Viðgerðina hafi hann annast einn, en matsmaðurinn Einar Kristjánsson hafi einu sinni komið og litið á framkvæmd viðgerðarinnar. Viðgerð sú, sem maður stefnanda framkvæmdi, hafi dugað í tæp tvö ár, þá hafi aftur komið fram leki í sama vegg og hafi það komið út á sömu stöðum og nýjum stöðum. Stefnandi hafi beðið mann sinn um að tala um þetta við stefndu, en ekki hafi verið gert neitt við lekann. Á árinu 1970 hafi stefnandi og maður hennar skilið og hafi ekkert verið gert við lekann í húsinu fyrr en haustið 1973 og hafi þá m. a. verið skipt um glugga, en þeir hafi verið fúnir. Stefnandi vissi ekki um, hver kostnaður var af viðgerðinni, sem framkvæmd var 1973. Sagðist stefnandi ekki vita um þetta nákvæmlega, en Lára Björnsdóttir, félagsráðgjafi hjá félagsmálastofnun Reykjavíkurborgar, hafi sagt stefnanda, að viðgerðarkostnaðurinn hafi numið 300.000.00 til 400.000.00 kr. Stefnandi segist fá fjárhæð þessa lánaða hjá Reykjavíkurborg, en ekki sé búið að ganga frá því, enda sé viðgerð ekki lokið, þar sem eftir sé að mála húsið.

Stefnandi sagðist hafa talið greiðslu þá, sem hún og maður hennar hafi móttengið frá stefndu vegna galla á íbúðinni, sem tilraun til að bæta úr gallanum, en ekki fullnaðargreiðslu.

Stefnandi sagðist sjálf hafa talað við stefndu í síma vegna galla á húsnæðinu. Þetta hafi verið fyrir nokkrum árum. Ekki mundi stefnandi hvaða ár.

Fyrir dómi kannaðist stefnda við undirskrift sína á dskj. nr. 3 og sagði efni yfirlýsingarinnar rétt. Stefnda sagðist á þessum tíma hafa leigt hluta íbúðarinnar út og hafi henni verið ókunnugt um þennan raka, þá er samið var um kaupin. Matið hafi síðan farið fram og hafi stefnda greitt það, sem matsmenn hafi talið kostnað við að gera við gallann, samkvæmt dskj. nr. 11 er það kr. 8.900.00. Jafnframt hafi stefnda greitt þóknun til matsmanna, kr. 2.000.00, og kostnað við dómkvaðningu, kr. 253.50. Stefnda segist ekki muna eftir því, hvort hún hafi fengið sérstaka kvittun fyrir greiðslu

matsfjárhæðarinnar, en frumrit matsgerðarinnar hafi hún haft í höndum svo og dskj. nr. 12 og 13, en það eru kvittanir fyrir matskostnað og kostnað við dómkvaðningu.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram í greinargerð, að efni og aðdragandi málsins sé nægilega rakinn í stefnu, en þess er getið, að stefnda hafi haft þau orð, að einhver matsgerð hafi farið fram strax eftir kaupin, en um það telji stefnandi sér ekki kunnugt. Væri þá rétt, að stefnda legði matsgerð þessa fram, ef til væri, enda verði að öðrum kosti að líta svo á, að um misminni eða mis- skilning sé að ræða. Hins vegar hafi stefnda greitt einhverja smá- upphæð, 5.000.00 eða 10.000.00 kr., og skyldi reynt að lagfæra gallann, en hvort tveggja hafi verið, að viðgerðin hafi ekki komið að neinu haldi, skemmdir hafi verið miklu meiri en svo, eins og síðar hafi átt eftir að koma betur fram, og upphæðin ekki annað en bráðabirgðagreiðsla. Fullnaðarkvittun hafi aldrei verið gefin og mundi reyndar haldlaus, eftir það sem nú sé upp komið við hina gagngerðu skoðun og rannsókn, sem matsgerðin á dskj. nr. 8 byggist á. Annars sé stefnanda áskilinn réttur til að krefjast yfir- mats, þar sem stefnandi líti svo á, að matsfjárhæðin muni vera allt of lág. Lögmaður stefnanda hafi nú árum saman reynt að fá stefndu og eða lögmann hennar til samninga um málið. Hafi lög- maður stefndu tekið því líklega, eins og reyndar dskj. nr. 5 beri með sér, en efndir hafi engar orðið.

Við munnlegan málflutning var því haldið fram af hálfu stefn- anda, að húsnæði það, sem stefnandi hafði keypt af stefndu, hafi verið haldið leyndum galla. Með yfirlýsingunni á dskj. nr. 3 hafi stefnda tekið á sig að bæta gallann samkvæmt mati og það beri henni að gera. En matsgerðin á dskj. nr. 11 sé þannig, að á hana verði að líta sem eins konar „tilraunamatsgerð“, sem byggð sé á röngum forsendum.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að hvort sem viðgerð eftir fyrri matið hafi tekist eða ekki, þá hafi hún verið þýðingar- laus, en fyrri matsgerðin sé byggð á alröngum forsendum. Einnig var því haldið fram af hálfu stefnanda, að í matsgerðinni, sem hún byggi kröfur sínar á, sé viðgerðarkostnaður metinn allt of lágur. Lögmaður stefnanda kvaðst ekki vita um kostnað við við- gerð hússins.

Af hálfu stefndu er því haldið fram í greinargerð, að eins og fram komi af stefnunni svo og dskj. nr. 3, þá hafi stefnda viður- kennt, áður en afsalið var undirritað, að á stofugólfi stefnanda væri rakavottur, sem telja mætti leyndan galla. Af þessu tilefni

hafi farið fram matsgerð, sbr. dskj. nr. 11, og hafi niðurstaða hinna dómkvöddu matsmanna verið sú, að gallinn eða viðgerðir gallans væri hæfilega metnar á kr. 8.900.00. Matskostnaður til matsmanna hafi verið kr. 2.000.00 og greiðsla fyrir dómkvaðningu kr. 253.50. Þennan kostnað hafi stefnda greitt til stefnanda á sínum tíma, þ. e. vorið 1964. Stefnandi hafi hins vegar látið fyrirfarast að verja fénu, þ. e. kr. 8.900.00, í viðgerð til þess að bæta úr gallanum og hafi því gallinn aukist og versnað á þeim tæpu 10 árum, sem liðið hafa, auk þess sem lélegt almennt viðhald á íbúðinni og léleg umgengni eigi hér sínar orsakir. Samkvæmt þessu sé sýknukrafan studd þeim rökum, að tjónið hafi verið gert upp að fullu eftir matsgerð dómkvaddra matsmanna vorið 1964 og eigi stefnandi því eigi frekari kröfur á hendur stefndu vegna umrædds galla. Af þessum ástæðum er matsgerðinni á dskj. nr. 8 mótmælt sem þýðingarlausri fyrir mál þetta svo og öllum fullyrðingum af hálfu stefnanda í framlögðum dómsskjölum mótmælt sem þýðingarlausum á sama hátt, en auk þess rögum að því leyti sem þær fara í bága við málalíbúnað af hálfu stefndu. Varakrafan um lækkun stefnukrafna sé gerð algerlega af réttarfarsástæðum, en verði litið svo á, að um einhverja bótaskyldu sé að ræða, beri að meta hana aðeins óverulega, og í öllu falli ekki hærri en kr. 8.900.00 og enda falli málskostnaður niður. Enn fremur er því haldið fram af hálfu stefndu, að í máli þessu beri enn fremur að sýkna vegna tómlætis stefnanda.

Við munnlegan málflutning var því haldið fram af hálfu stefndu, að vextir af matskostnaði væru fráleitir nema þá frá greiðslu matskostnaðar.

Við munnlegan málflutning var því haldið fram af hálfu stefndu, að við sölu húseignarinnar að Langholtsvegi 16 hafi af hálfu stefndu verið viðurkennt, að um leyndan galla væri að ræða, og hafi stefnda skuldbundið sig til að greiða kostnað við viðgerð á galla þessum samkvæmt matsgerð með yfirlýsingunni á dskj. nr. 3. Fyrrverandi eiginmaður stefnanda hafi sjálfur beðið um dómkvaðningu matsmanna og hafi stefnda síðan greitt matsfjárhæð samkvæmt mati hinna dómkvöddu matsmanna, matskostnað og kostnað við dómkvaðninguna. Þetta hljóti að leiða til sýknu.

Enn fremur var því haldið fram af hálfu stefndu, að engin tilraun hafi verið gerð til að gera við gallann, eftir að matsgerðin frá því í apríl 1964 var gerð, og muni matsfjárhæðinni ekki hafa verið varið til viðgerðar. Tómlæti stefnanda ætti eitt að nægja til þess að sýkna stefndu.

Þá bornar séu saman matsgerðirnar frá árinu 1964 og árinu 1972, þá komi í ljós, að þetta sé sami gallinn, sem fjallað er um í báðum matsgerðunum, en þar sem ekki hafi verið gert við gallann, sem í ljós hafi komið í matsgerðinni frá 1964, þá muni gallinn væntanlega hafa breiðst út og orðið meiri.

Af hálfu stefndu var því haldið fram, að síðara matið sé mat á gömlu húsi, sem haldið sé galla, sem ekki hafi verið gert við, og húsinu almennt ekki haldið við. Stefnda hafi greitt þann kostnað, sem dómkvaddir matsmenn hafi talið, að viðgerð á gallanum mundi hafa í för með sér, og beri stefnda ekki ábyrgð á því, þótt stefnandi hafi ekki varið matsfjárhæðinni til viðgerðar á húsinu og almennt ekki haldið húsinu við.

Dómarar málsins fóru á vettvang og litu á húsið á Langholtsvegi 16. Húsið bar með sér, að það er nýviðgert og nýmálað.

Dómsformaður hafði óskað eftir því við lögmann stefnanda, að hann legði fram teikningar af húsinu. Lögmaðurinn lýsti því yfir við munnlegan málflutning, að hann hafi ekki getað fengið teikningarnar. Hafði dómsformaður þó bent lögmanni stefnanda á, að þær mundu vera hægt að fá hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík.

Eftir dómtöku málsins hafði formaður dómsins samband við byggingarfulltrúaembættið í Reykjavík og fékk þær upplýsingar að fyrir lægi hjá embættinu teikningar að húsinu Langholtsvegur 16.

Kaupsamningur málsaðilja er dagsettur 30. nóvember 1963 og afsal dagsett 16. desember 1963. Líklegur byggingartími hússins er 1945.

Fram er komið, að sama dag og stefnda, stefnandi og þáverandi eiginmaður stefnanda undirrituðu afsal á íbúð þeirri, sem er ástæðan fyrir málarekstri þessum, það þáverandi eiginmaður stefnanda um dómkvaðningu matsmanna til að meta galla á íbúðinni og hvað kosta mundi að gera við gallann. Samkvæmt bókum þessa embættis voru á grundvelli þessarar beiðni þeir Ögmundur Jónsson og Einar B. Kristjánsson dómkvaddir sem matsmenn hinn 18. desember 1963. Hinir dómkvöddu matsmenn skiluðu matsgerð, dags. 4. apríl 1964, og mátu þar viðgerðarkostnað kr. 8.900.00. Fjárhæð þessa greiddi stefnda að viðbættum matskostnaði. Stefnandi hefur fyrir dómi viðurkennt að hafa veitt mótöku frá stefndu kr. 10.000.00. Er málavaxtalýsing í stefnu röng að þessu leyti.

Fullyrðingar af hálfu stefnanda, að hér hafi verið um „tilrauna-

mat“ eða „samkomulagsmat“ að ræða, eru órökstuddar með öllu. Samkvæmt skjölum málsins og bókum þessa embættis var hér um að ræða venjulega dómkvaðningu matsmanna til að meta meintan galla og viðgerðarkostnað.

Fullyrðingar um viðgerð, sem á að hafa farið fram á húsinu, eftir að matsgerðinni frá 4. apríl 1964 var skilað, eru órökstuddar með öllu, og hefur hvorki verið gerð tilraun til að renna stoðum undir þessar fullyrðingar með yfirheyrslum né framlagningu skjala.

Með vísan til þess, sem hér hefur verið rakið, þá þykir stefnandi hafa brotið svo meginreglur laga nr. 85 frá 1936 um skýran og ljósan málátillbúnað, að vísa beri máli þessu frá dómi ex officio.

Samkvæmt 180. gr. laga nr. 85 frá 1936 ber að dæma stefnanda til að greiða stefndu málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn kr. 25.000.00.

Uppkvaðning dómsins hefur dregist vegna mikilla anna formanns dómsins, sem var Auður Þorbergsdóttir borgardómari. Meðdómendur voru Bragi Þorsteinsson verkfræðingur og Kristinn Sigurjónsson húsasmíðameistari.

#### **Dómsorð:**

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Ragnhildur Sigurðardóttir, greiði stefndu, Svanhildi Sigurjónsdóttur, kr. 25.000.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

---