

Dóm þennan kvað upp Sigurður Ólason, löggiltur fulltrúi sýslumannsins í Árnessýslu.

Dómsorð:

Stefndi, Ólafur Ólafsson, greiði stefnanda, Jóni Pálssyni, kr. 56.994 auk 8% ársvaxta frá 6. maí 1971 til greiðsludags.

Málskostnaður falli niður.

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

Fimmtudaginn 13. mars 1975.

Nr. 68/1974. Gunnar Pálsson

(Sigurður Ólason hrl.)

gegn

Örlaugi Björnssyni og gagnsök

(Kristinn Einarsson hrl.).

Dómenndur:

hæstaréttardómararnir Benedikt Sigurjónsson, Björn Sveinbjörnsson, Einar Arnalds, Leif Einarsson og Magnús P. Torfason.

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabótamál. Sýkna. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi áfrýjaði máli þessu upphaflega með stefnu 1. ágúst 1973. Útivistardómur gekk í því máli 1. apríl 1974. Samkvæmt heimild í 36. gr. laga nr. 75/1973 áfrýjaði aðaláfrýjandi málinu að nýju með stefnu 4. apríl 1974. Krefst hann sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og málið væri eigi gjafsóknarmál. Aðaláfrýjandi, sem hafði gjafvörn í héraði, fékk gjafsókn hér fyrir dómi með bréfi dómsmálaráðuneytis 13. desember 1973.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði máli þessu upphaflega með stefnu 16. ágúst 1973. Útivistardómur gekk í því máli 1. apríl 1974. Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu að nýju með stefnu 8. apríl 1974. Krefst hann þess, að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða honum kr. 82.300 með 7% ársvöxtum frá 15. október 1969 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti. Gagnáfrýjandi hafði gjafsókn í máli þessu í héraði.

Fyrir héraðsdómi hafði gagnáfrýjandi ekki uppi kröfur um afslátt af kaupverði vegna þeirra galla, sem hann telur hafa verið á húsinu Óðinsgötu 21, þegar hann keypti það. Fyrir Hæstarétti hefur hann lýst yfir því, að dómkrafa hans sé alfarið og eingöngu reist á því, að hann eigi rétt til greiðslu skaðabóta úr hendi aðaláfrýjanda vegna galla á húsinu. Samkvæmt framansögðu kemur ekki til álita fyrir Hæstarétti að dæma gagnáfrýjanda afslátt af kaupverði, svo sem héraðsdómur gerði.

Gagnáfrýjandi heldur því ekki fram fyrir Hæstarétti, að aðaláfrýjandi hafi við söluna veitt sér rangar upplýsingar um ástand hússins, leynt göllum þess vísvitandi eða að öðru leyti vanrækt að láta sér í té upplýsingar um atriði, sem máli hafi skipt og aðaláfrýjanda hafi borið að upplýsa. Þó telur hann aðaláfrýjanda hafa verið skylt að skýra sér frá skorkvikindum, sem verið hafi í húsinu, en um þau hafi aðaláfrýjandi vitað.

Krafa gagnáfrýjanda um skaðabætur vegna meindýra í húsinu er miðuð við áætlaðan kostnað við að eyða þeim með svælingu. Aðaláfrýjandi hefur sjálfur á eigin kostnað gert ráðstafanir til að útrýma skorkvikindum þessum. Virðast þær aðgerðir hafa borið árangur, því að Andrés Eyjólfsson, sem keypti húsið af gagnáfrýjanda, hefur lýst því fyrir dómi, að hann telji ekki þörf á að láta svæla það eins og sakir standa. Samkvæmt þessu og þar sem gagnáfrýjandi, sem selt hefur húsið, hefur lýst yfir því, að skaðabótakrafa hans sé ekki reist á því, að húsið hafi selst fyrir lægra verð en hann galt fyrir það, þá verður þessi kröfuliður ekki tekinn til greina.

Svo sem rakið er í héraðsdómi, sáu yfirmatsmenn nokkur

ummerki leka, sem þeir telja hafa stafað af rakapéttingu. Hvorki sáu undirmatsmenn né yfirmatsmenn leka þennan sjálfir, og gögn eru ófullkomin um það, hversu mikið hafi að honum kveðið. Gólfraki sá, sem um er getið í málinu, virðist eingöngu hafa verið við útvegg stofu á neðri hæð. Hefur héraðsdómur, sem skipaður var sérfróðum meðdómendum, talið, að rakinn hafi þó ekki verið slíkur, að aðaláfrýjandi hafi haft ástæðu til að vekja athygli gagnáfrýjanda á honum.

Þegar gætt er þess, sem nú hefur verið rakið um galla þá, er gagnáfrýjandi telur hafa verið á húsinu, aldurs hússins og þeirra krafna, sem á byggingartíma þess voru gerðar til frágangs húsa, þess að gagnáfrýjandi skoðaði húsið gaumgæfilega, áður en hann keypti það, og svo yfirlýsinga gagnáfrýjanda um grundvöll kröfugerðar sinnar, þá verður ekki talið, að hann geti haft uppi skaðabótakröfur á hendur aðaláfrýjanda vegna galla á húsinu. Ber því að sýkna aðaláfrýjanda af kröfum hans í málinu.

Rétt er, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Staðfesta ber ákvæði héraðsdóms um gjafsóknar- og gjafvarnarkostnað.

Gjafsóknarkostnaður aðaláfrýjanda fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningslaun skipaðs talsmanns hans, kr. 25.000.

D ó m s o r ð :

Aðaláfrýjandi, Gunnar Pálsson, á að vera sýkn af kröfum gagnáfrýjanda, Örlaugs Björnssonar, í máli þessu.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Ákvæði héraðsdóms um gjafsóknar- og gjafvarnarkostnað eiga að vera óröskuð.

Allur gjafsóknarkostnaður aðaláfrýjanda fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutnings-

laun skipaðs talsmanns hans, Sigurðar Ólasonar hæstaréttarlögmanns, kr. 25.000.

S é r a t k v æ ð i

Benedikts Sigurjónsson hæstaréttardómara.

Í máli þessu krefur gagnáfrýjandi um skaðabætur vegna galla, sem hann telur hafa verið á húshluta þeim, er hann keypti af aðaláfrýjanda 21. október 1969.

Fallast má á það álit héraðsdóms, að þegar kaupin fóru fram, hafi húshlutinn verið haldinn göllum, sem aðaláfrýjanda mátti vera kunnugt um. Þykir gagnáfrýjandi eiga rétt á nokkrum bótum vegna galla þessara. Með hliðsjón af fjárhæðum yfirmatsgerðar og þeirra raka, sem í héraðsdómi greinir, eru bætur vegna gallanna hæfilega ákveðnar kr. 30.000 ásamt vöxtum eins og krafist er.

Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður. Staðfesta ber ákvæði héraðsdóms um gjafsóknar- og gjafvarnarkostnað.

Gjafvarnarkostnaður aðaláfrýjanda fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningslaun skipaðs talsmanns hans, kr. 25.000.

D ó m s o r ð :

Aðaláfrýjandi, Gunnar Pálsson, greiði gagnáfrýjanda, Örlaugi Björnssyni, kr. 30.000 með 7% ársvöxtum frá 21. október 1969 til greiðsludags.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður. Ákvæði héraðsdóms um gjafsóknar- og gjafvarnarkostnað eiga að vera óröskuð.

Allur gjafsóknarkostnaður aðaláfrýjanda fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningslaun skipaðs talsmanns hans, Sigurðar Ólasonar hæstaréttarlögmanns, kr. 25.000.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lög-
um.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 15. maí 1973.

Mál þetta, sem dómtekið var í dag, hefur Örlaugur Björnsson, Óðinsgötu 21 hér í borg, höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri hinn 23. apríl 1971, á hendur Gunnari Pálsyni, Blönduhlíð 4 hér í borg, og gert þessar endanlegar dómkröfur: Að stefndi verði dæmdur til greiðslu á kr. 82.300 með 7% ársvöxtum frá 21. október 1969 til greiðsludags og að honum verði gert að greiða málskostnað samkvæmt mati réttarins, eins og málið væri eigi gjafsóknarmál, enda sé við ákvörðun málskostnaðar tekið tillit til matskostnaðar.

Af hálfu stefnda eru þær dómkröfur gerðar aðallega, að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda, en til vara, að fjárhæð stefnukröfunnar verði lækkuð verulega. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda að mati dómsins.

Hinn 5. apríl 1971 veitti dómismálaráðherra stefnanda leyfi til gjafsóknar í málinu fyrir undirrétti „allt að kr. 15.000.00“. — Hinn 8. október 1971, sbr. og breytingu hinn 9. febrúar 1973, var stefnda veitt leyfi til gjafvarnar í málinu „allt að kr. 15.000.00“.

Málavextir eru þessir:

Með kaupsamningi, dags. hinn 13. október 1969, keypti stefnandi af stefnda þriggja herbergja íbúð í viðbyggingu Óðinsgötu 21 hér í borg ásamt tilheyrandi eignarlóðarhluta. Var kaupverð ákveðið kr. 725.000. Í kaupsamningi er svofellt ákvæði: „Kaupandi hefir kynnt sér núverandi ástand hins selda eignarhluta og sættir sig við það í einu og öllu.“ Eignin skyldi vera laus til fullra afnota fyrir stefnanda hinn 1. desember 1969, og skyldi hann frá þeim tíma greiða skatta og skyldur af eigninni. Hinn 21. október 1969 gaf stefndi stefnanda afsal fyrir eigninni. En stefnandi hafði þá fullnægt ákvæðum kaupsamnings um greiðslu kaupverðs. Í afsali er svofellt ákvæði: „Kaupandi hefir kynnt sér núverandi ástand hins selda eignarhluta og sættir sig við það í einu og öllu.“ Hinn 18. mars 1970 fór lögmaður stefnanda þess á leit við borgar-dómaraembættið í Reykjavík, að dómkvaddir yrðu tveir hæfir og óvilhallir menn til að skoða galla á húseigninni og meta til fjár, hvað kosta mundi fullkomin viðgerð á henni. Í bréfi stefnanda og eiginkonu hans, sem fylgdi matsbeiðni, er gerð grein fyrir kvörtunum þeirra. Segir þar svo:

„Viljum taka fram eftirfarandi:

1. Skömmu eftir að við fluttum í fyrrnefnt húsnaði, urðum við vör við skorkvikindi á W.C. og í því sama herbergi er „sturta“, enn fremur í eldhúsi og meðfram teppi í stofu, töluðum við um þetta við fyrrverandi eiganda íbúðarinnar um miðjan desember sl., sögðust þau bæði hjónin oft hafa orðið vör við þessi skordýr. Um miðjan janúar sl. kvörtuðum við til Gunnars og vildum, að hann gerði eitthvað til útrýmingar á þessu, þá var talað við meindýraeyði; kom hann hér og úðaði 16. janúar sl.; bar það engan árangur. 23. janúar er svo úðað hér í annað skipti, þann sama dag kl. 8 um kvöldið kemur Gunnar og segist ætla að brjóta upp gólf í „sturtu“, sem hann og gerði með hjálp minni (Örlaus). Þar reyndist vera holrúm undir niður á grunn-plötu fyllt upp með sandi, sem var rennandi blautur, reyndist þarna vera fullt af þessum skordýrum. Þá kom enn fremur í ljós, að enginn vatnslás var í niðurfalli. 3. og síðasta úðun fór svo fram 26. janúar og reyndist sem hinar fyrri gagnslaus með öllu. Kölluðum við þá hingað heim fulltrúa frá borgarlækni og tók hann hér bæði dauð og lifandi skordýr, samanber umsögn frá borgarlækni. Ein tegundin, sem þar er tilgreind „Tínusbjalla“ er hér um alla íbúðina, en „grápaddan“ er aðallega í eldhúsi, W.C. og stofu.

2. Enn fremur fór að leka niður úr miðju lofti í svefnherbergi, það var um miðjan janúar, töluðum við um það við Gunnar, en hann kvaðst aldrei hafa orðið var við það, en við höfum sönnur fyrir, að svo hafi þó verið.

3. Enn fremur fór að bera á ólofti í stofu og miklum gólfkulda. Var okkur sagt núna fyrir viku, að klóakrör frá Óðinsgötu 23 hefði legið undir stofugólfið hér á nr. 21, hefði það komið í ljós 1968, er gangstétt var lögð hér við húsið, var þá lögð önnur klóaklögn frá húsinu nr. 23, en gamla lögnin er trúlega þar undir ennþá óhreyfð og ólokuð.

4. Enn fremur málaði Gunnar stafninn á viðbyggingunni stuttu áður en við fluttum inn, eru nú að koma í ljós sprungur í þann vegg og mikill leki í eldhúsglugga.

5. Enn fremur sprunga og leki við stofuglugga.

Allt, sem hér er nefnt, var ekki tilgreint við sölu og samningsgerð.

Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, Magnúsar Guðjónssonar húsasmíðameistara og Óskars Smiths pípulagningameistara, sem dags. er hinn 6. maí 1970, segir svo um skoðun þeirra og niðurstöðu:

„Matsmenn gengu um húsið og kynntu sér aðstæður eftir föngum. Allmikil rigning var, er matið fór fram, en tiltölulega lygnt. Leka var ekki vart í þetta skipti, en þó mátti greina á þremur til fjórum stöðum merki um leka. Ekki er ólíklegt, að leki á þaki við brandvegg og við glugga komi fram, þegar hvassviðri er og rigning, þar sem þak hússins er með litlum halla og útveggir nokkuð sprungnir.

Óskar Smith fór aftur á staðinn laugardaginn 4. mars í mikilli rigningu og var ekki heldur var við leka í þetta skipti, enda lygnt þennan dag eins og við fyrstu skoðun.

Matsmenn fóru svo í þriðja skiptið á vettvang þann 11. mars og skoðuðu allt nánar.

Þak hússins er, eins og áður segir, með litlum halla. Á því er gamalt bárujárn, sem hefur verið bikað nýlega. Þakið er nokkuð sigið, aðallega götumegin, og talsvert veikburða, þannig að ef hoppað er á því, þá lætur það mikið undan, svo líklegt má telja, að eitthvað af sperrum þaksins séu fúnar eða brotnar. Matsmenn telja þess vegna, að nauðsynlegt sé að endurnýja nokkurn hluta þaksins. Enn fremur þarf að þétta betur undir gluggum, sem eru á stafni, sem stendur upp fyrir þakið. Þakrennu á bakhlið þarf líka að lagfæra. Síðan þarf að gera lítilsháttar við loft í hjónaherbergi uppi. Kostnað við að lagfæra framangreind atriði teljum við hæfilega metinn á kr. 18.500.00.

Í matsbeiðninni er talað um raka í stofu, sem valdi ólofti, og einnig mikinn gólfkulda, en í meðfylgjandi bréfi er ekki minnst á raka, heldur gefið í skyn, að óloftið muni stafa frá gamalli klóaklögn undir gólfinu. Við teljum ósennilegt, að klóaklögn, sem hætt er að nota, geti valdið verulegu ólofti í þessu tilfelli, þar sem hún er undir steyptri plötu. Þó geti slíkt átt sér stað, en við treystumst ekki til að skera úr um þetta atriði, svo óyggjandi sé.

Matsmenn urðu heldur ekki varir við raka né heldur sérstakt óloft í stofu, en telja þó líklegt, að um nokkurn gólfkulda geti verið að ræða, þar sem ekki mun hafa verið venja að einangra gólf sérstaklega á þeim tímum, er húsið var byggt. Við teljum því hæpið að líta sérstaklega á þetta atriði sem einstakan galla, þar sem húsið er allt einangrað með fyrri tíma hætti, sem ekki er neitt í líkingu við nútímakröfur.

Það er skoðun okkar, að hús þetta, sem sennilega mun vera byggt árið 1923, hafi aldrei verið vönduð bygging. Notast hefur verið við gafla aðliggjandi húsa, þannig að einungis hliðarveggir hússins hafa verið steyptir. Þar af er ekki óeðlilegt, að sprungur

myndist milli húsanna. Ekki virðist þó leka með þessum sprungum, heldur virðist frekar um leka að ræða, þar sem veggir hafa sprungið út frá gluggum og dyraopum. Nokkuð af þessum sprungum mætti þetta með því að höggva þær upp og þetta með þan-þétti og mála síðan yfir að nýju. Við álítum að þannig megi lagfæra þann leka, sem kemur fram í gluggum. Kostnað við þetta metum við á kr. 8.500.00.

Mat okkar samkvæmt framansögðu verður því á þessa leið:
 Viðgerð á þaki, þetta undir gluggum á stafni, gera
 við þakrennu, lagfæra loft í svefnherbergi kr. 18.500.00
 Þétting á sprungum á útveggjum — 8.500.00
 Málning að utan — 3.000.00

Kr. 30.000.00“

Stefnandi vildi eigi una niðurstöðu mats þessa og fékk hinn 27. maí 1970 dómkvadda yfirmatsmenn. Í matsgerð hinna dómkvöddu yfirmatsmanna, Ögmundar Jónssonar verkfræðings, Diðriks Helgasonar múrarameistara og Kristins Sigurjónssonar húsa-smíðameistara, sem dagsett er hinn 24. júlí 1970, segir svo um skoðun þeirra og niðurstöðu:

„... Umrætt hús er í rauninni viðbygging við húsið nr. 21 við Óðinsgötu, en er nú séreign. Teikningar lágu ekki fyrir, enda er húsið skv. umsögn undirmatsins sennilega byggt árið 1923. Það er tvær hæðir og ris. Lengd með götu er 4.20 og breidd 8.00 m. Risið er 0.42 m. Kjallari er enginn. Á neðri hæð er stofa, eldhús og salerni með „sturtu“. Á efri hæðinni er stofa, herbergi og geymsla. Loft milli hæða er úr timbri. Stofugólf á neðri hæð er u. þ. b. í sömu hæð og gangstétt að utan. Eldhúsgólfíð er 8 cm hærra en stofugólfíð, en stétt á bakhlið er ca 0.83 m yfir eldhúsgólfí. Inngangur er baka til, en á framhlið markar fyrir gömlu dyraopi, sem síðar hefur verið hlaðið upp í. . . .

Verkefnið er afmarkað í dómkvaðningu okkar, en hún er samhljóða dómkvaðningu undirmatsins að breyttu breytanda. Við skoðunargerð þann 9. 6. sl. tókum við fram, að við gætum ekki metið annað en það, sem undirmatið fjallaði um eða væri í rök-rænu samhengi við matsatriði þess. Þannig munum við ekki meta galla, sbr. 6. og 9. lið í fylgiskjali yfirmatsbeiðni. Liðir 1-5 og 7-8 eru samræmanlegir við liði 2-6 í fylgiskjali undirmatsgjörðar.

Eins og vikið er að í undirmatinu, hafa kröfur í húsagerð breyst mikið, síðan húsið var byggt. Núgildandi byggingarsamþykkt gerir lágmarks gæðakröfur til allra helstu byggingarhluta, og er

þeim fylgt eftir. Þegar viðbyggingin við Óðinsgötu 21 var byggð, voru byggingarhættir aðrir en nú og kröfur byggingarsamþykktarinnar minni. Við teljum ógerlegt að færa húsið í það horf, að það fullnægi í öllu nútímakröfum eða uppfylli bókstaf nágildandi byggingarsamþykktar. Kröfuna um „fullkomna viðgerð“ skv. dómkvaðningunni takmarka matsmenn við það, sem þeir telja framkvæmanlegt og aðstæður leyfa.

Afstöðu til bótaskyldu taka matsmenn ekki, enda ekki til þess kvaddir.

Í samráði við aðila var ákveðin framhaldsskoðun, sem fór fram þann 23. júní sl. Auk matsmanna voru eigendur og Gunnar Pálsson viðstaddir.

Er matsmenn komu á staðinn, voru járnplötur rifnar af þakinu og hola boruð í gólfið rétt við vegg út að götu. Húsið var að nýju skoðað, utan og innan. Þann 4. þ. m. kom einn matsmanna (Ögmundur) á staðinn og báðir hinir degi síðar. Þann 15. þ. m. var sprautað vatni á útvegginn undir umsjá Diðriks Helgasonar.

Henta þykir að skipta matsatriðum þannig niður:

1. Gólf í stofu á neðri hæð,
2. Þak og þakrennur,
3. Útveggir.

1. Gólf í stofu á neðri hæð:

Nýlegt teppi er á gólfinu og var þar við sölu. Nær það yfir allt gólfið. Undir því er, á miðju gólfi, gamalt teppi, en með veggjum nýjar flókaræmur. Þegar teppinu var lyft upp með útvegg við fyrstu skoðun, barst megn fúkkalykt að vitum manns. Flókin var rakur. Dúkur, límdu á steininn, var undir, gamallægur.

Í holunni, sem brotin var upp, mældist dýpt niður á klöpp 16 cm frá efri brún múrhúðar. Múrhúðin var ca 2.0-2.5 cm á þykkt. Ofan á klöppinni var þunnt sandlag, það var jarðrakt viðkomu. Steypan var þurr.

Klapparnibbur sáust neðst á útvegg að utan, og er því veggurinn grundaður á klöpp í u. þ. b. jarðhæð. Grágrýtisklöpp er á öllu þessu svæði, og var þarna nakið holt áður en byggð hófst. Óðinsgatan er á klapparstalli (áður fyrr var þar grjótnám). Aðstæður benda eindregið til þess, að mjög djúpt sé á jarðvatn. Merki um aðstreymi yfirboðsvatns í grunninn fundust ekki og er ólíklegt. Við álitum, að þó að rakavörn fyrirfinnist ekki, hafi vatn ekki dregið upp í gólf eða vegg. Það styðst einnig af því, að gólfsteypan var þurr. Leka frá glugganum teljum við ekki vera orsök rakans undir teppinu. Hitaeinangrun vantar í gólfið. Við álitum að

rakinn undir teppinu stafi af rakapéttingu (kondens). Áður en teppið var lagt (út í hvert horn), mun minna hafa borið á þessu. Loftið lék þá óhindrað um þéttiflötinn (yfirborð dúksins) og þurrkaði hann, en eftir teppalögnina er loftið kyrrstætt undir því, og rakinn getur safnast fyrir. Mestur var rakinn næst útvegg, og styrkir það skoðun okkar. Við seinni skoðun hafði teppið og flókin verið tekinn upp, inn undir miðju gólfs, og nokkur loftun átt sér stað. Fúkkalykt fannst nú jafnvel ekki í stofunni, en var einum matsmanna áberandi við fyrstu skoðun, strax og hann kom inn úr útidyrunum. Þegar sprautað var á útvegginn kom ekkert vatn fram á gólfinu. Við álitum orsakir rakans, óloftsins og gólfkuldans þær, sem nú hafa verið raktar.

Sú skoðun hefur komið fram, að gólfkuldi og óloft kæmi frá gömlum klóaksrörum, sem lögð voru niður fyrir nokkru (ca 1968). Stútur, sem sagður var á þessum rörum, var utan veggjar götu megin og vel steyppt í hann. Við fundum enga ástæðu til að ætla, að óloft eða kuldi stafaði frá þessum rörum.

Valkostur okkar til úrbóta (og höfum við þá kostnað og röskun í huga) er þessi:

Fjarlægja teppi, undirlag þess, dúk og hreinsa gólfplötu. Festa lista á gólf, 1" þykka og 1½" breiða með 0.50 m millibili. Í bilið kæmi 1" frauðplasteinangrun. Því næst klætt yfir með gufupéttri himnu (t. d. plastfolia) og lagður þar á fljótandi gólfparket. Síðan yrði teppið lagt á aftur.

Kostnað teljum við hæfilega metinn á kr. 27.600.00. Miðað er við efni og vinnu á verðlagi í dag.

2. Þak og þakrennur:

Þakið er klætt bárujárn, bikuðu og óryðguðu að neðan. Göt sáust ekki á því. Undir járninu var þakpappi. Klæðningin — 1" borð að austan við mæni og 3/4" að vestan var mjög fúin. Fúinn var mun meiri að austan en vestan. Bil milli sperra mældist 1.00 m. Þær eru 2"x5", og vottar fyrir fúa á efri brún þeirra. Loftbitar 2"x5" eru með sama bili og sperrur og klætt neðan á þá. Sperrur eru negldar með löskum við loftbita og tengdar í mæni á sama hátt. Loftbitar hvíla á útveggjum og millivegg og stólar niður á þá frá sperrum, sem næst í miðju hafi. Enginn stuðningur er undir mæni. Spænir eru til einangrunar ofan á klæðningu, en virðast loka loftrásum við þakbrún. Engin loftræsting var á mæni. Þakið er áberandi sigið, meira að vestan en austan. Það er of veikbyggt, eins og sigið staðfestir. Ekki er áberandi sig á lofti efri hæðar.

Þakrenna á bakhlið er óvirk, hallar í ranga átt, þ. e. ekki að niðurfalli.

Þurrt var í veðri, er skoðanir okkar voru gerðar, og sást hvergi leki. Undirmatsmenn sáu heldur ekki leka. Þó eru ljós merki um leka þar, sem hans er getið í 1.-3. lið fylgiskjals yfirmatsins. Auk þess fundum við óljósa lekatauma í geymslu á efri hæð. Geymslan er í horninu milli bakveggs og gafls gamla hússins (nr. 21). Taumarnir voru á gaflinum og komu undan loftlista. Framangreind lekamerki eru frá þakinu eða mótun þess við gaflinn.

Eins og áður greinir, var þakjárníð heilt, og má því ætla, að það sé regnhelt. Vafalaust er fúinn í þakinu og lekinn frá því, t. d. á svefnherbergislofti, vegna rakapéttingar, en hún stafar af ónógri loftræstingu. Leki við gafl gæti einnig stafað frá óþéttum skeytum þaksins við gaflinn. Við þakskegg sást, að svo mundi vera.

Endurbótatillaga okkar er í stuttu máli þannig:

Fjarlægja bárujárníð, pappa, klæðningu og þakbrúnir, styrkja sperrur (með áneglingu), bæta inn stól við mæni, lagfæra einangrun, klæða að nýju, leggja pappa (nýjan) og bárujárn (endurnotað). Setja þakbrúnir, loftrásir, túður, lagfæra þakrennur og þétta við gafla. Einnig þarf að lagfæra loft á efri hæð.

Kostnað teljum við hæfilega metinn, efni og vinnu, miðað við núverandi verðlag á kr. 34.700.00.

3. Útveggir:

Eins og greinir í undirmatinu, var notast við gafla aðliggjandi húsa og aðeins hliðarveggirnir steypdir. Samdráttur (svinn) steypunnar hefur opnað rifur til beggja enda. Þétt hefur verið í þessar rifur. Ekki var sannanlegt, að læki frá þeim.

Múrhúð er víða sprungin. Eins og áður getur, hefur verið hlaðið upp í dyr á götuvegg. Einnig hafa verið settir í nýir gluggar. Margar sprungur í múrhúðuninni mætti rekja til slíkra aðgerða. Hér og þar á báðum hliðum sá marka fyrir gömlum viðgerðum, einkum við gafla aðliggjandi húsa.

Við fundum engin merki þess, að veggsteypan sjálf væri sprungin. Sönnun fyrir því, að útveggir lækju, fannst ekki. Lekamerki, sem fundust, bentu frekar til leka frá þaki en veggjum. Heppilegt væri að silicone-bera vegginn áður en næst yrði málað og að nota síðan vatnshrindandi málningu.

Kostnað vegna viðgerða á veggjum höfum við ekki metið.

Vegna 6. liðar í fylgiskjali yfirmats viljum við geta þess, að við létum vatn renna á gólf í „sturtu“-klefa, og kom þá fram leki

neðan við þröskuld. Þetta þarf að endurbæta, og teljum við rétt að koma fyrir þartilgerðri skál.“

Í tilefni af kvörtunum frá stefnanda yfir skordýrum í íbúðinni framkvæmdi embætti borgarlæknisins í Reykjavík skoðun í íbúðinni 13. og 20. febrúar 1970. Í fyrra skiptið fundust nokkur dauð dýr á stofugólfinu við dyr, og í síðara skiptið fannst eitt lifandi dýr á eldhúsgólfi. Rannsóknastofnun landbúnaðarins framkvæmdi rannsókn á dýrum þeim, sem þarna fundust. Niðurstaðan í fyrra tilvikinu var þessi:

„Samkvæmt rannsókn voru í sýnishorni þessu eftirtaldar dýrategundir:

Grápöddur (Oniscidae). Þær lifa á jurtafæðu, bæði lifandi jurtum, rótarávöxtum og rotnandi jurtaleifum. Grápöddur geta valdið skemmdum í garðávaxtageymslum, matjurtagörðum og gróðurhúsum.

Köngulær (Araneida). Þær eru skaðlausar, en gera gagn með því að tortíma meindýrum.

Tínusbjalla (Ptinus sp.). Geta skemmt matvæli, fatnað o. fl.“

Niðurstaðan í síðara tilvikinu er sú, að þarna væri um grápöddu að ræða. Í júnímánuði framkvæmdi embætti borgarlæknisins í Reykjavík nýja athugun í íbúð stefnanda og tók þar sýnishorn dýra, sem fundust. Niðurstaða Rannsóknastofnunar landbúnaðarins á rannsókn á dýrum þessum er svohljóðandi:

„Samkvæmt rannsókn voru eftirtaldar dýrategundir í sýnishorni þessu:

Köngulær (Araneida). Þær valda ekki tjóni, en gera gagn með því að tortíma meindýrum.

Grápöddur (Oniscidae). Þær nærast á jurtafæðu, bæði lifandi jurtum, rótarávöxtum og rotnandi jurtaleifum. Grápöddur geta valdið skemmdum í matjurtagörðum, gróðurhúsum og garðávaxtageymslum.“

Í bréfi borgarlæknisembættisins, dags. 12. júní 1970, sem var ritað af þessu tilefni, segir m. a. svo:

„Með hliðsjón af fyrri rannsóknum á skordýrum, er tekin voru í íbúð yðar þ. 13. og 20. febrúar sl., og einnig meðfylgjandi rannsókn er augljóst, að þörf er á að útrýma skordýrum úr íbúðinni.“

Í tilefni af kvörtunum frá stefnanda framkvæmdi borgarlæknisembættið í Reykjavík enn athugun í íbúðinni hinn 14. júlí. Fundust þá í salernisklefa 5 lifandi skordýr, öll af sömu tegund. Niðurstaða athugana Rannsóknastofnunar landbúnaðarins á dýrum þessum var sú, að þar væri um að ræða grápöddur. Í málinu er

fram komin svofelld yfirlýsing Aðalsteins Jóhannssonar meindýraeyðis:

„Þann 16., 23. og 26. jan. 1970 var ég í íbúð Örlaugs Björnssonar, Óðinsgötu 21, R.vík, að útrýma skordýrum, sem kallast grápöddur, sem ekki bar fullan árangur.

Fyrir mörgum árum var ég beðinn að útrýma sams konar pöddum úr gamla baðhúsi Reykjavíkur, sem nú er horfið. Þetta eru einu staðirnir, sem ég hef verið í til að útrýma grápöddum. Ekki er mér kunnugt um, hvort nokkurt samband er þarna á milli.“

Í málinu er fram komið bréf Rúnars Bjarnasonar, slökkviliðsstjóra í Reykjavík, svohljóðandi:

„Umbeðið af yður staðfestist, að undirritaður hefur kannað að-stæður að Óðinsgötu 21 með tilliti til eyðingar skorkvikinda með blásýru.

Talið er, að eyðing með blásýru geti borið árangur og annmarkar vegna nærliggjandi húsa séu ekki verulegir. Álitid er, að lagfæringar á húsakynnum eigi fremur að fara fram, áður en svæling er framkvæmd, þar sem meira öryggi fengist þá fyrir útrýmingu skordýra og að ekki sækti í sama horf á ný.

Lausleg áætlun um kostnað við svælingu og lögregluvörslu, á meðan á henni stæði, væri ca 20.000 kr.“

Hér fyrir dómi hefur stefnandi skýrt svo frá, að hann hafi skoðað umrædda íbúð tvisvar, áður en gengið var frá kaupsamningi, og hafi stefndi verið við í bæði skiptin og sýnt íbúðina. Stefnandi kveðst ekki hafa séð neina annmarka á ástandi íbúðarinnar. Hann kveður stefnda ekki hafa skýrt sér frá neinum annmörkum á íbúðinni, en stefndi hafi sagst vera búinn að lagfæra íbúðina mikið. Stefnandi kveður, að stofan á jarðhæð hafi verið veggfóðruð á striga, en búid hafi verið að mála yfir veggfóðrið. Hann kveðst við yfirlit á stofunni ekki hafa séð nein merki um leka né raka. Stefnandi kveðst þó síðar hafa hugsað sér að klæða stofuna með viði. Stefnandi kveður eldhúsið, sem sé á jarðhæð, hafa verið mjög þokkalegt að sjá. Þá kveður hann stefnda hafa sagt sér, að einfalt gler væri í eldhúsglugga, hann væri lélegur og hefði komið leki þar inn. Stefnandi kveður baðherbergið vera á jarðhæð. Þar sé gólfið flísalagt og einnig flísalagt upp á miðja vegg. Í fyrstu kveður hann ekkert hafa verið að sjá á baðherberginu. Stefnandi kveður útveggi uppi hafa verið með sama frágangi og í stofu niðri, en á vegg þeim, sem snúi að aðalhúsinu nr. 21 við Óðinsgötu, hafi verið klæðaskápur úr harðviði. Stefnandi kveður stefnda hafa sagt sér, að leki hafi komið fram í skápnum, en hann

væri búinn að gera við það með því að múra að þakinu og þannig komið í veg fyrir leka. Þá kveður stefnandi annað herbergi vera uppi á loftinu og hafi verið nýbúið að standsetja það. Það hafi verið nýveggfóðrað eða nýmálað, en í lofti hafi verið texplötur. Ekki kveður stefnandi neitt hafa verið að sjá á því herbergi. Stefnandi kveður stefnda hafa sagt, að þakið væri gott. Stefnandi kveður stefnda hafa sagt sér, að járníð á þakinu hefði verið lagfært og hafi þá verið notað nokkuð af jární því, sem var á þakinu fyrir, en einnig notað nokkuð af jární, sem verið hafi á aðalbyggingunni. Ekki kveðst stefnandi muna, hvort stefndi hafi sagt sér, hvenær þetta hafi verið gert. Þá kveður stefnandi stefnda hafa sagt sér, að hann hafi klætt fram úr sperrur (sic) og undir þær, en síðan hafi hann borað ca ½" göt eða minni á neðra borðið. Stefnandi kveðst vera fatlaður og því ekki hafa farið upp á þak hússins. Stefnandi kveður húsið hafa verið nýmálað að utan og hafi ekki sést á því neinar sprungur. Stefnandi kveðst nú hafa fengið að mála stofuna viku áður en stefndi flutti úr íbúðinni. Sjálfur kveðst stefnandi hafa tekið við íbúðinni og flutt í hana hinn 1. desember. Á meðan hann var að mála stofuna, kveður hann stefnda hafa sagt sér, að hann væri að ganga frá baðinu, og hafi hann verið með fúusement og borið á milli flísanna þar. Stefnandi kveður það hafa verið um viku eftir að hann flutti í íbúðina, sem farið hafi verið að bera á skorkvikindum í stofu og í baði. Hann kveðst strax hafa kvartað við stefnda yfir þessu, en þar sem liðið hafi að jólum og þau hjónin hafi viljað halda jólin í ró og næði, hafi orðið að samkomulagi, að stefndi kæmi til að athuga þetta í byrjun janúarmánaðar. Þá hafi stefndi komið og höggvið upp hluta af gólfi í baði undir sturtu. Þar hafi verið holrúm undir og hafi komið upp mikið af skorkvikindum. Stefnandi kveður í ljós hafa komið, að enginn vatnslás hafi verið á frárennsli. Hann kveður stefnda hafa sett vatnslás þarna í og síðan steypt undir gólfið niður að plötunni. Við þessar aðgerðir kveður stefnandi stefnda hafa þurft að taka frá salernisskál og hafi þá komið í ljós, að veggur á bak við var einfaldur timburveggur. Kveður hann stefnda nú hafa hlaðið fyrir aftan salernisskálina vikursteini og gengið frá því. Þrátt fyrir þessar aðgerðir kveður stefnandi skorkvikindin ekki hafa horfið. Var nú fenginn meindýraeyðir, er úðaði eldhús, stofu og bað þrisvar sinnum með stuttu millibili, en stefnandi kveður það engan árangur hafa borið. Kveður hann meindýraeyðinn hafa sagt sér, að eina ráðið væri að svæla húsið með gasi. Stefnandi kveður sýnilega hafa verið,

er hann skoðaði húsið, að í útvegg að götu, þar hafi verið dyraop, sem múrað hafi verið upp í. Kveðst hann hafa talið, að upp í dyraopið hafi algerlega verið múrhúðað. Hann kveður það hafa komið fram, eftir að hann seldi íbúðina, að í dyraopinu hafi hurðin enn verið á hjörum, og hafi dyraopinu því ekki algerlega verið lokað, eins og hann hafi talið. Hann kveður dyraop þetta koma inn í stofuna og kveður þarna hafa verið mikið um skorkvikindi. Eftir aðgerðir stefnda í baðinu kveður stefnandi hafa borið meira á skorkvikindum í eldhúsinu og í stofu. Hann kveður skorkvikindin hafa komið í bylgjum og hafi meira borið á þeim í kuldum. Hann kveður desembermánuð hafa verið mildan, en í janúar, þegar byrjað hafi verið að snjóa, hafi komið fram leki á þakinu. Hafi lekinn komið fram í svefnherberginu og meðfram skorsteini í baðherberginu. Kveður stefnandi aðalskemmdirnar frá lekanum hafa komið fram á milli þess sem mötin voru framkvæmd. Hann kveðst hafa látið stefnda vita munnlega af þessum leka. Þá kveður stefnandi raka hafa komið fram í horni á stofugólfi. Um veturinn kveður hann sprungur í veggjunum hafa farið að koma í ljós. Kveður stefnandi málið þá hafa verið komið á það stig, að hann hafi verið búinn að leita aðstoðar lögfræðings. Stefnandi kveður umrætt hús vera steypt á milli aðalbyggingar hússins nr. 21 og hússins nr. 23 við Óðinsgötu, án þess að tvöfaldur brandgafl sé, svo sem þó sé gert ráð fyrir á teikningu. Stefnandi kveður stefnda hafa sagt sér, að teikning af húsinu væri til, og muni það hafa verið rétt eftir að kaupsamningur var gerður. Kveðst stefnandi telja, að það hafi verið einhvern tíma eftir áramótin sem hann hafi kynnt sér teikningu þessa hjá byggingarfulltrúa. Stefnandi kveður það hafa komið fram hjá stefnda í janúarmánuði 1970, að eftir að hann keypti íbúðina, hafi hann steypt eldhúsgólfið, sem áður hafi verið trégólf. Ekki kveðst stefnandi hafa spurt stefnda að því, þegar hann skoðaði íbúðina, hvernig gólf væru einangruð. Hann kveður stofugólfið hafa verið teppalagt horn í horn og kveðst ekki hafa lyft teppinu upp. Hann kveðst hafa gengið á teppinu á skónum og því ekki fundið neinn gólfkúlða.

Stefndi, Gunnar Pálsson, hefur skýrt svo frá fyrir dómi, að hann minni, að það hafi verið á árinu 1963 sem hann hafi flutt inn í íbúðina og hafi það verið í desembermánuði. Kveðst hann hafa búið í íbúðinni stöðugt, þar til hann seldi stefnanda hana. Stefndi kveður það hafa verið nokkuð löngu eftir að hann flutti í íbúðina sem leki hafi komið fram á stafni hússins. Hann kveður

pússningu á gaflinum alveg hafa verið ónýta. Hann kveðst hafa látið múrhúða gaflinn og hafi þá alveg tekið fyrir lekann. Ekki kveðst hann muna, hvaða ár þetta var. Stefndi kveðst einstöku sinnum hafa orðið var við grálottur í íbúðinni og hafi það helst verið í eldhúsinu. Ekki kveðst hann hafa leitað til meindýraeyðis, á meðan hann bjó í íbúðinni. Stefndi kveðst hafa skýrt stefnanda frá lekanum á gaflí hússins. Kveðst hann hafa sagt stefnanda frá því, að hann hefði látið múrhúða gaflinn og svo virtist sem tekið hefði fyrir lekann eftir það. Stefndi kveður, að verið geti, að hann hafi ekki skýrt stefnanda frá grálottunum. Stefndi kveður stefnanda hafa komið tvisvar sinnum til að skoða húsið og hafi hann fengið að ganga frjáls um það og skoða það. Kveðst stefndi hafa verið heima í bæði skiptin og gengið með stefnanda um húsið. Stefndi kveður sama gólfið hafa verið í húsinu, er hann keypti það og er hann seldi stefnanda það. Eina framkvæmdin við gólfið kveður hann hafa verið þá að setja flísar á eldhúsgólfið. Stefndi kveðst eiginlega ekki hafa orðið var við raka í stofugólfi, en hann kveðst hafa orðið var við gólfkulda. Hann kveður teppið á stofugólfi fyrst í stað ekki hafa náð alveg út til veggja, en um tveimur eða þremur árum eftir að hann keypti íbúðina hafi hann sett á gólfið teppi, sem náði alveg út að veggjum.

Andrés Eyjólfsson, núverandi eigandi umræddrar húseignar, hefur skýrt svo frá fyrir dómi, að stefnandi hafi bent sér á eina lifandi grápöddu, er hann skoðaði íbúðina. Einnig kveðst hann hafa séð dauðar grápöddur við gólfteppi í stofu, er hann skoðaði íbúðina. Andrés kveður stefnanda hafa í stórum dráttum skýrt sér frá efni bréfs Rúnars Bjarnasonar til Ástu Gunnarsdóttur, en hann hafi ekki skýrt sér frá því, að í bréfinu sé gert ráð fyrir lagfæringu hússins, áður en svæling fari fram. Andrés kveðst hafa tekið upp stokk með heitavatnsleiðslu í eldhúsi og kveðst þá hafa séð skordýr, sem hann telur, að hafi verið silfurskottur. Andrés kveðst vinna við húsaviðgerðir og kveðst hafa orðið var við svona pöddur víða, sérstaklega í niðurgröfnum kjöllum, þó ekki grápöddur. Andrés kveðst hafa unnið að endurnýjun á þaki hússins lóðarmegin. Kveður hann þakið allt hafa verið morkið og rennandi blautt fyrst í stað, því að loftræstingu hafi vantað. Kveðst hann hafa útbúið túður til loftræstingar og hafi þá þornað mikið. Kveðst hann eiga eftir að lagfæra þann hluta þaksins, sem snýr út að götunni, og kveðst hann telja, að sá hluti þaksins sé mikið betri.

Stefnandi hafði í stefnu haft uppi þá aðalkröfu, að kaupum

hans á umræddri eign yrði riftað með þeim lögfylgjum, sem rift-ing hefur í för með sér. Í greinargerð var fallið frá þessari kröfu, en höfð uppi sú krafa, sem er varakrafa í stefnu. Er fjárhæð dómkröfunnar sundurliðuð þannig:

1. Bætur samkvæmt yfirmatsgerð kr. 62.300
2. Kostnaður við að útrýma skordýrum samkvæmt
yfirlýsingu Rúnars Bjarnasonar — 20.000

Kr. 82.300

Krafa stefnanda er byggð á því, að svo sem ljóst sé af framkomnum matsgerðum, hafi umrædd húseign verið haldin verulegum leyndum göllum, sem stefndi hafi ekki skýrt frá við kaupin. Því beri stefnda að bæta stefnanda tjón hans af þeim sökum, er nemi hinni umstefndu fjárhæð, en báðir liðir stefnukröfunnar séu byggðir á álitserðum sérfróðra manna. Það kemur fram af hálfu stefnanda, að hann hafi orðið að selja húseignina fyrir mun lægra verð en hann keypti hana fyrir, þar sem málaferli um riftun hafi leitt til mikils tjóns fyrir báða mál aðilja.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að húseign sú, sem stefnandi keypti af stefnda, hafi þá verið nær hálfrar aldar gömul. Hafi legið ljóst fyrir, að búast mætti við meira viðhaldi og jafnvel endurbótum á húseigninni en á þeim húsum, sem yngri eru og sem byggð eru eftir strangari kröfum en gerðar voru á þeim tíma, er húsið var byggt. Til að firra seljanda ábyrgð á slíku og girða fyrir eftirmála vegna ágalla, sem vitað var um við kaupin, og ágalla, sem koma kynnu fram síðar, hafi verið sett ákvæði þess efnis, að kaupandi hefði kynnt sér þáverandi ástand hins selda og sætt sig við það í einu og öllu. Fljótlega eftir að stefnandi tók við eigninni, hafi borist kvartanir frá honum yfir því, að skordýr væru í íbúðinni. Þeim kvörtunum hafi verið mætt með tilboði af hálfu stefnda, sem leitt gæti til þess, að ljúka mætti málinu með samkomulagi. Því boði hafi þó ekki verið sinnt, en í þess stað hafi verið óskað eftir dómkvaðningu manna til að meta ýmsa galla á eigninni, sem nú hafi verið orðnir aðrir en áður hafði verið kvartað yfir, hins vegar hafi nú ekki verið minnst á skorkvikindi. Er sýknukrafa stefnda byggð á því, að engir slíkir gallar hafi komið fram á eigninni, að stefnda verði gerð fébótaábyrgð á þeim gagnvart stefnanda. Er því haldið fram, að sá, sem kaupir mjög gamla húseign eins og þessa, megi vita, að viðhalds og endurbóta sé þörf í ríkari mæli en á yngri húseignum, og ætti það því þegar að leiða til sýknu. Auk þess sé á það að líta, að skýrt

hafi verið tekið fram, að íbúðin væri seld í því ástandi, sem hún var í og kaupandi hafi sætt sig við að öllu leyti. Að því er varðar einstaka þætti yfirmatsgerðarinnar, þá er því haldið fram af hálfu stefnda varðandi bætur fyrir stofugólf, að eigi sé rökstutt, hver galli sá sé, sem stefndi eigi að bæta, og því sé sá þáttur algerlega vanreifaður. Er því haldið fram, að raki sá, sem yfirmatsmenn hafi fundið og telji, að stafi af rakapéttingu vegna ónógrar loftræstingar, hafi verið fyrir hendi, þegar stefnandi keypti húseignina, og augljós þeim, sem lyftir upp gólfteppinu. Er því haldið fram, að hér sé ekki um leyndan galla að ræða. Þá er því og haldið fram, að með viðgerð þeirri, sem yfirmatsmenn gera ráð fyrir, fái stefnandi aðra og betri íbúð en hann hafi getað vænst að fá við kaupin. Að því er varðar þann þátt yfirmatsgerðarinnar, sem tekur til þaksins, þá er því haldið fram af hálfu stefnda, að athygli stefnanda hafi verið vakin á því, að leki hefði komið fram í svefnherbergi nokkrum árum áður og að gert hefði verið við þakið og hefði ekki borið á leka eftir það, enda telji matsmenn ekki um leka að ræða, heldur rakapéttingu, sem stafi af ónógri loftræstingu. Allt þetta hafi stefnandi mátt vita við kaupin, enda hafi stefndi ekki leynt stefnanda neinu af því, sem hann hafi sjálfur vitað. Þá er því haldið fram af hálfu stefnda, að ekki sé óalgengt, að flugur og önnur skorkvikindi angri menn í híbýlum þeirra og séu ekki dæmi til, að einstökum aðilja hafi verið gert að svara til fébótaábyrgðar af slíku. Er því haldið fram, að eigi hafi verið meiri brögð af þessu en gengur og gerist, en jafnvel þótt svo hafi verið, er því mótmælt, að það baki stefnda fébótaábyrgð.

Í málinu er fram kominn kaupsamningur milli stefnanda og Andrésar Eyjólfssonar, dags. 3. maí 1971, en samkvæmt honum seldi stefnandi Andrési umrædda eign fyrir kr. 632.500.

Það er ágreiningslaust, að umrædd húseign sé mjög gömul, sennilega um 50 ára gömul. Þótt í kaupsamningi aðilja sé ákvæði þess efnis, að stefnandi hafi kynnt sér ástand eignarinnar og sætt sig við það í einu og öllu, þá þykir slík yfirlýsing ekki þar með firra stefnanda rétti til að hafa uppi kröfur út af ástandi hins selda, sem þykir verða að meta með hliðsjón af samskiptum aðiljanna í heild.

Þótt stefnanda hafi mátt vera ljóst, að hann var að kaupa gamla húseign, sem byggð var á þeim tíma, er ekki voru gerðar eins ríkar kröfur við byggingu íbúðarhúsa og nú, þá verður eigi talið, að hann hafi mátt gera ráð fyrir svo verulegum raka í gólfi neðri hæðar sem telja verður staðfest með matsgerð yfirmatsmann-

anna. Er og eigi fram komið, að stefndi, sem búið hafði í húsinu í 5-6 ár, hafi haft ástæðu til að vekja athygli stefnanda á þessu. Þá verður heldur eigi talið, að stefnandi hafi mátt gera ráð fyrir slíkum raka, að leiddi til leka í lofti efri hæðar, svo sem yfirmatsmenn telja sennilega skýringu á leka á lofti efri hæðar í samræmi við kvörtun stefnanda. Þá þykir og í ljós leitt, að svo veruleg brögð hafi verið að skordýrum í íbúðinni, að þörf hafi verið sérstakra aðgerða til að útrýma þeim. Verður samkvæmt þessu að telja, að húseignin hafi verið haldin leyndum göllum við kaup stefnanda. Þykir rétt að dæma stefnanda afslátt af kaupverði eignarinnar úr hendi stefnda af þessum sökum. Þegar annars vegar eru virtar fjárhæðir yfirmatsgerðarinnar og áætlaður kostnaður við útrýmingu meindýra, en hins vegar að í úrbótatillögum í yfirmatsgerð er gert ráð fyrir ástandi, sem stefnandi gat eigi búið við í svo gömlu húsi, þá þykir afsláttur sá, sem rétt þykir að dæma stefnanda úr hendi stefnda, hæfilega ákveðinn kr. 40.000. Þótt stefnandi hafi nú selt umrædda húseign, þykir það ekki firra hann rétti til heimtu bóta úr hendi stefnda, enda er ósannað, að hann hafi selt eignina með slíkum kjörum, að hann hafi eigi orðið fyrir tjóni í viðskiptum þessum öllum. Samkvæmt þessu verða úrslit málsins þau, að stefndi verður dæmdur til að greiða stefnanda kr. 40.000 með 7% ársvöxtum frá 21. október til greiðsludags.

Í máli þessu hefur stefnandi verið veitt gjafsókn „allt að kr. 15.000.00“. Einnig hefur stefnda verið veitt gjafvörn „allt að kr. 15.000.00“. Samkvæmt ákvæðum 173. gr. laga nr. 85/1936 eru hlunnindi gjafsóknar- og gjafvarnarhafa fjórþætt. Auk þess sem gjafsóknar- og gjafvarnarhafi er undanþeginn greiðslu réttargjalda, sem gjafsóknar- eða gjafvarnarleyfi nær til samkvæmt 1. og 2. tl. greinarinnar, er honum skipaður talsmaður, nema þess þyki ekki þörf, og greiðir ríkissjóður talsmanninum ferðakostnað og þóknun fyrir málflutninginn eftir ákvörðun dómara samkvæmt 3. tl. greinarinnar, en samkvæmt 4. tl. greiðir ríkissjóður fyrir gjafvarnar- eða gjafsóknarhafa ýmis gjöld í sambandi við rekstur málsins, þ. á m. þóknun til mats- og skoðunarmanna. Í máli þessu nemur útlagður kostnaður við þingfestingu og dómkvaðningu matsmanna samtals kr. 1.565 og þóknun til matsmanna og yfirmatsmanna kr. 26.500 ásamt kostnaði við framkvæmd mats. Í XI. kafla laga nr. 85/1936 eru ekki ákvæði um takmarkaða gjafsókn eða gjafvörn, svo sem ákveðið er í gjafsóknarleyfi og gjafvarnarleyfi máls þessa. Ekki er í leyfunum

gerð grein fyrir því, hvernig ætlast sé til, að takmörkun þessari sé beitt gagnvart hinum ýmsu þáttum kostnaðar, sbr. 173. gr. laga nr. 85/1936. Með hliðsjón af hinum ótvíræðu ákvæðum hinnar tilvitnuðu lagagreinar, og þá sérstaklega 3. tl., þykir skorta lagagrundvöll að beita takmörkunum þeim, sem felast í gjaf-sóknarleyfi og gjafvarnarleyfi aðilja máls þessa.

Samkvæmt efnisúrlausn málsins þykir rétt, að stefndi greiði upp í málskostnað í máli þessu kr. 22.000, er renni í ríkissjóð. Þá ber að dæma ríkissjóð til að greiða kostnað stefnanda af rekstri máls þessa, kr. 45.065, þar af málssóknarlaun skipaðs talsmanns stefnanda, Kristins Einarssonar hæstaréttarlögmans, kr. 17.000. Þá greiði ríkissjóður kostnað stefnda af rekstri málsins, þar með talin málsvarnarlaun skipaðs talsmanns hans, Sigurðar Ólasonar hæstaréttarlögmans, kr. 17.000.

Dóm þennan kváðu upp Guðmundur Jónsson borgardómari, Ragnar Ingimarsson verkfræðingur og Indriði Níelsson húsa-smíðameistari.

Dómsorð:

Stefndi, Gunnar Pálsson, greiði stefnanda, Örlaugi Björns-syni, kr. 40.000 með 7% ársvöxtum frá 21. október 1969 til greiðsludags. Stefndi greiði kr. 22.000 upp í málskostnað, er renni í ríkissjóð. Kostnaður stefnanda af rekstri máls þessa, kr. 45.065, greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málssóknar-laun skipaðs talsmanns stefnanda, Kristins Einarssonar hæstaréttarlögmans, kr. 17.000. Kostnaður stefnda af rekstri máls þessa greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málsvarnar-laun skipaðs talsmanns stefnda, Sigurðar Ólasonar hesta-réttarlögmans, kr. 17.000.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirt-ingu hans að viðlagðri aðför að lögum.