

Fimmtudaginn 15. maí 1975.

Nr. 34/1974. **Líneik Guðlaugsdóttir**

(Árni Grétar Finnsson hrl.)

gegn

Haraldi Hafliðasyni og gagnsök

(Skúli Pálsson hrl.).

Dómenndur:

hæstaréttardómararnir Benedikt Sigurjónsson, Ármann Snævarr, Björn Sveinbjörnsson, Einar Arnalds og Magnús Þ. Torfason.

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabótamál.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi áfrýjaði máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 8. febrúar 1974. Krefst hún þess, að gagnáfrýjandi verði dæmdur til að greiða henni 142.000 krónur ásamt 7% ársvöxtum frá 1. nóvember 1970 til 1. maí 1973, 9% ársvöxtum frá þeim degi til 15. júlí 1974, en með 13% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Enn krefst hún málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 5. mars 1974, sbr. 3. málsg. 20. gr. laga nr. 75/1973. Krefst hann aðallega sýknu af kröfum aðaláfrýjanda, en til vara staðfestingar á hinum áfrýjaða dómi. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Eins og til hagar í máli þessu, verður að telja, að aðaláfrýjandi hafi mátt treysta því, að húseign sú, sem hún festi kaup á, væri eigi haldin eftirfarandi göllum: 1) vanmúrun undir sólbekkjum, 2) halla á eldhúsgólfi og 3) missmíði á baðherbergi. Göllum þessum er lýst í héraðsdómi. Staðfesta ber úrlausn héraðsdóms um fébótaábyrgð gagnáfrýjanda vegna galla þeirra, er greinir í 1. og 2. lið. Galla í baðherbergi er lýst svo í matsgerð, að herbergið sé u. þ. b. 3 cm mjórra við dyravegg en gagnstæðan vegg. Þeirri skýrslu aðaláfrýjanda er ekki hnekkt, að herbergi þetta hafi verið „fullt af dóti, tilheyrandi stefnda“ (þ. e. gagnáfrýjanda), er skoðun fór fram. Verður að ætla, að munir þeir, sem geymdir voru

í herbergi þessu, hafi varnað því, að skoðun, sem að gagni mætti koma, yrði við komið af hendi aðaláfrýjanda. Svo sem hér stendur á, þykir aðaláfrýjandi eiga rétt á bótum vegna galla þessa úr hendi gagnáfrýjanda. Matsgerð sú, sem er grundvöllur undir kröfu aðaláfrýjanda, er að vísu eigi jafnsundurliðuð sem skyldi. Með hliðsjón af henni svo og málflutningi hér fyrir dómi þykja fébætur vegna framangreindra galla hæfilega ákveðnar samtals 40.000 krónur. Ber að dæma gagnáfrýjanda til að greiða aðaláfrýjanda þá fjárhæð ásamt 7% ársvöxtum frá 1. nóvember 1970 til 16. maí 1973 og 9% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Samkvæmt þessum úrslitum ber að dæma gagnáfrýjanda til að greiða aðaláfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, alls 45.000 krónur.

D ó m s o r ð :

Gagnáfrýjandi, Haraldur Hafliðason, greiði aðaláfrýjanda, Líneik Guðlaugsdóttur, 40.000 krónur ásamt 7% ársvöxtum frá 1. nóvember 1970 til 16. maí 1973 og 9% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, alls 45.000 krónur, að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 9. nóvember 1973.

Mál þetta sem dómtekið var í dag, hefur Líneik Guðlaugsdóttir, Smyrlahrauni 64, Hafnarfirði, höfðað fyrir dóminum með stefnu, birtri 10. nóvember 1971, á hendur Haraldi Hafliðasyni, Ásbúðartröð 7, Hafnarfirði.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru, að henni verði dæmdar úr hendi stefnda kr. 142.000 auk 7% ársvaxta frá 1. nóvember 1970 til 1. maí 1973, en 9% ársvaxta frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Af stefnda hálfu er krafist sýknu og málskostnaðar.

Málavextir.

Stefnandi lýsir málavöxtum þannig í stefnu:

„Með kaupsamningi, dags. 25. júlí 1970, samdi stefnandi við

stefnda um að kaupa af honum húseignina Smyrlahraun 64 í Hafnarfirði fyrir kr. 1.650.000.00. Afhending eignarinnar fór fram 1. nóvember 1970 skv. kaupsamningi. Er kaupandi tók við eigninni, taldi hann sig verða varan við margvíslega leynda galla á hinni seldu eign, sem hann hafði hvorki tekið eftir áður né stefndi skýrt frá. Skýrði stefnandi stefnda þegar frá þessu, en óskaði síðan þegar í stað eftir því, að dómkvaddir væru matsmenn til að meta gallana.

Þann 10. nóvember 1970 dómkvaddi bæjarfógetinn í Hafnarfirði þá Ögmund Jónsson, verkfræðing, Drápuhlíð 15, Reykjavík, og Einar Sveinsson, múrarameistara, Grænuhlíð 10, Reykjavík, til að meta til peningaverðs kostnað við að bæta úr þeim göllum hússins, sem nánar eru raktir í matsbeiðni. Höfu hinir dómkvöddu matsmenn þegar störf, en höfðu ekki lokið, er afsal var gefið út fyrir eigninni þann 10. desember 1970. Við útgáfu afsals gerði stefnandi fyrirvara að því er snertir framkomna galla, sem þá var verið að meta. Þann 20. janúar 1971 luku hinir dómkvöddu matsmenn matsgjörð sinni. Skv. niðurstöðu hennar mátu þeir kostnað við að bæta úr umræddum göllum kr. 124.500.00. Kostnaður við matið var kr. 17.500.00, og greiddi stefnandi þann kostnað.

Af stefnda hálfu hefur þessari málavaxtalýsingu ekki verið andmælt. Í matsbeiðni eru gallar taldir þannig:

„1. Áferð á múrverki og málningu innan húss er víða ábótavant og veggir skakkir. Kostnaður við lagfæringu óskast metinn.

2. Athuga, hvort loft eru rétt, og ef svo er ekki, meta kostnað við lagfæringu þeirra.

3. Athuga, hvort halli er á eldhúsgólfi, og ef svo er, meta kostnað við að bæta úr því.

4. Ástand glugga óskast athugað og metnir gallar, sem finnast kunna. Ennfremur kostnaður við að setja í glugga og gler yfir hurðir í stofu á 1. hæð og herbergi á 2. hæð.

5. Margvíslegan útbúnað vantar á kynditæki hússins. Óskast metinn kostnaður við að koma henni í fullnægjandi ástand.

6. Salernisskál á salerni á 1. hæð er laus. Kostnaður við að lagfæra þetta óskast metinn.

7. Mósaikflísar á salernisveggjum eru skakkar og óskast kostnaður við úrbætur metinn. Krani á handlaug á salerni er bilaður.

8. Eftir er að múrhuða undir sólbekki á gluggum, og óskast kostnaður við það metinn.

9. Eftir er að múrhúða kringum útidyrhurð, og er karmur hennar laus. Kostnaður við að bæta úr þessu óskast metinn.

10. Dyrakarmur í svalahurð er laus og gapir frá. Kostnaður við úrbætur óskast metinn.

11. Skilrúmsveggir úr tré á 2. hæð eru lausir. Kostnaður við að endurbæta skilrúmsveggi og koma þeim í viðunandi ástand óskast metinn.

12. Gerepti á hurðum eru illa fest. Dyrakarm vantar í eldhús. Gólflistar eru víða gapandi frá. Kostnaður við úrbætur óskast metinn.

13. Gallar eru á gólfteppum, gat á einum stað og lagningu teppanna ábótavant, og enn fremur ná þau ekki út í horn undir stiga á 1. hæð. Óskað er, að matsmenn tjái sig um ástand og lagningu gólfteppa og meti kostnað við að bæta úr göllum.

14. Kostnaður við að leggja lagnir fyrir sjónvarp í gangi við stigann óskast metinn, en matsbeiðandi telur seljanda hafa skýrt frá því, að þar væri lagt fyrir sjónvarpi, sem ekki reyndist vera“.

Í matsgerðinni segir svo meðal annars:

„Strax við fyrstu skoðun kom í ljós, að múrverki er áfátt og það ófaglega af hendi leyst. Múrhúðun á vesturvegg í dagstofu er gróf og málning líka. Loftkverk á austurvegg í sömu stofu er með áberandi hlykk, loft í skála er áberandi hlykkjótt. Stigabak er illa múrhúðað neðan til. Gólf eru á nokkrum stöðum með dældum, t. d. í stofu á neðri hæð og í eldhúsi. Í eldhúsinu eru gólf-flísar einnig illa lagðar. Víðast hvar er ómúrað undir sólbekki. Þeir gallar á múrverki, sem nú hefur verið lýst, sáust við fyrstu sýn, en fleiri fundust við nánari aðgæslu og mælingu, þó að þeir væru ekki eins áberandi. T. d. er þaðherbergið á efri hæð ca. 3 cm mjórra við dyravegg en gagnstæðan vegg. Dyræop milli skála og stofu er ca. 4 cm þrengra að neðan en ofan. Málningu er víða áfátt og sumsstaðar ólokið. Hurðir eru illa frágengnar, sumar falla sjálfkrafa að stöfum, og aðrar strjúkast við teppin. Þarf að lagfæra hurðirnar, einnig gólflista.

Þrír milliveggir úr „elementum“ eru á efri hæð; þykkt þeirra er ca. 8 cm. Þessir veggir eru losaralegir og opnar rifur við gólf, vegg og loft. Gæðakröfur um slíka milliveggi, t. d. viðvíkjandi hljóðeinangrun, er ekki að finna í byggingarsamþykktinni, en þó teljum við einsætt, að þetta þurfi meðfram veggjum.

Gler vantar í hjaraglugga ofan við svalahurðir bæði uppi og niðri. Í svalahurðum er einfalt gler. Samkvæmt ósk matsbeiðanda höfum við metið tvöfalt mixað gler í þessum hurðum og gluggum.

Fjarkynding er í húsinu. Að sögn var gert ráð fyrir tveim thermostötum. Þá vantar, en dregið hefur verið í fyrir þeim. Lokar eru til. Í ljós kom, að hitakerfi hefur ekki verið stillt, og þarf að gera það. Í skálanum undir stiganum vantar á teppið. Við höfum metið úrbætur á því, en teljum ekki grundvöll til mats á gati, sem er á teppi á efri hæð. Viðgerð á salernisskál er lokið, og verður ekki metin. Áður er vikið að sjónvarpslögn. Upplýsingar um þetta atriði (t. d. um aðra raunhæfa leiðsluleið) voru það óljósar, að við treystum okkur ekki til að leggja mat hér á.

Alvarlegustu gallarnir eru á múrverkinu. Okkur virðist, að ekki sé raunhæft eða gerlegt að bæta úr þeim, þannig að fyllstu faglegar kröfur verði uppfylltar.

Við höfum því við mat okkar gert ráð fyrir, að verstu ágallarnir verði endurbættir, en hinir smærri ekki. Til þess að fá viðmiðun, höfum við fengið viðurkenndan mælingarfulltrúa til að reikna skv. teikningu af húsinu, hvað múrvinna innanhúss hefði kostað hjá faglærðum múrurum. Sú upphæð var kr. 121.729.51, sjá fskj. Af þessari upphæð metum við ca. 30% eða kr. 36.200.00 sem vinnukostnað við endurmúrun og bætur fyrir þau lýti á múrverkinu, sem ekki telst raunhæft að lagfæra. Auk þess höfum við reiknað vinnu við að höggva upp misfellur, efni í viðgerð og handlöngun.

Aðrir liðir í eftirfarandi kostnaðarmati þurfa ekki frekari skýringa við.

Kostnaðarmat:

1. Vinna við endurmúrhúðun og bætur vegna ýmissa galla og óvandvirkni á múrverki . .	kr. 36.200.00
2. Höggning, handlöngun, efni og umsjón . . .	— 33.500.00
3. Mósaiklögn á vegg og gólf í snyrtiherbergi —	9.000.00
4. Gólfflísalögn í eldhúsi	— 4.000.00
5. Frágangur á hurðum og umgerðum	— 7.800.00
6. Glerjun á tveimur hjaragluggum og endurglerjum á svalahurðum	— 3.200.00
7. Lagfæring á þremur milliveggjum	— 3.600.00
8. Festing á gólflistum	— 1.000.00
9. Viðbót á gólfteppi	— 2.000.00
10. Málun	— 10.000.00
11. Endurbætur kyndikerfis og stilling þess . .	— 5.000.00
Hreinsun ófyrirséð	— 9.200.00

Alls kr. 124.500.00“.

Dómendur hafa gengið á vettvang og skoðað íbúðina.

Stefnandi kom fyrir dóminn 23. mars 1972, og var þá eftir henni bókað m. a.:

„Hún kveðst hafa skoðað íbúðina þrisvar, áður en kaupsamningur var gerður, fyrst með Kristni Breiðfjörð Guðlaugssyni, síðan með Kristni Breiðfjörð og í þriðja sinn með eiginmanni sínum. Hún kveðst fyrst og fremst hafa athugað íbúðina með hliðsjón af kaupverði og því, sem ógert var í íbúðinni. Hún kveður engan af þeim mönnum, sem komu með henni að skoða íbúðina, vera iðnlærðan, að því er hún viti til.

Aðspurð kveður mætta stefnda ekki hafa vakið athygli sína á göllum.

Aðspurð kveður mætta stefnda ekki hafa nefnt, að fagvinna hafi verið unnin af iðnlærðum mönnum. . .

Hún kveðst hafa farið og athugað húsið, þegar hún tók við lyklum. Hún kveðst þá hafa séð, að ekki hafi verið gert við það, sem hún hafði farið fram á, að lagfært yrði. Hún kveður dyrkarma hafa gapað og ekki hulið nógu vel. Hún kveðst hafa óskað eftir, að opnanlegir gluggar yrðu settir í. Hún kveður gluggana hafa verið til, en segir, að þetta hafi ekki verið gert. Hún tekur fram, að opnanlegir gluggarammar hafi verið til, en ekki glerið. . .

Aðra galla kveðst hún ekki hafa séð, áður en hún tók við íbúðinni. Hún kveðst munu hafa tekið við lyklum að húsinu 1. nóvember 1970. Eftir að hún hafði orðið vör við, að ekki hafði verið bætt úr framangreindum atriðum, kveðst hún hafa skoðað íbúðina betur og orðið þá vör við þá galla aðra, sem hún gerir kröfur út af í málinu. Hún kveðst hafa séð skekkjur bæði á veggjum og gólfum á múrverki. Hún kveðst síðan hafa fengið múrara til að skoða þetta með sér. Hún segist hafa ætlað að fá málara til að mála íbúðina, og þá kveðst hún hafa orðið vör við ójöfnur á múrverki í loftum. Hún kveður hafa verið eftir að pússa undir sólbeikki allsstaðar nema í eldhúsi, baði og þvottahúsi.

Eftir að hún tók við lyklavöldunum, kveðst hún hafa beðið um, að sér yrði kennt á thermostat við hitakerfið. Þá kveður hún hafa komið í ljós, að thermostat vantaði. Hún kveður öll þau tæki hafa vantað við miðstöðina, sem áttu að gera kyndinguna sjálfvirka. Hún kveðst hafa ætlað að setja baðker inn í baðherbergið á efri hæð í desember. Þá kveður hún hafa komið í ljós, að herbergið var mjórara við dyravegg en við gagnstæðan vegg. Hún kveður þetta ekki hafa komið í ljós fyrst, vegna þess að herbergið var fullt af dóti tilheyrandi stefnda.

Hún kveður sjónvarpstæki hafa staðið undir stiga á fyrstu hæð, þegar hún skoðaði íbúðina fyrst. Hún kveðst hafa gert ráð fyrir, að gólfteppi næði inn í hornið, en segir síðan hafa komið í ljós, að teppið náði ekki inn í hornið.

Hún kveður vera lögn fyrir sjónvarp í húsinu, en ekki að þeim stað, þar sem sjónvarpstækið stóð, þegar hún skoðaði íbúðina. Hún kveðst hafa reynt að láta draga í leiðsluna, en segir, að það hafi ekki tekist, og muni það vera vegna þess, að stífla sé í leiðslunni.

Um aðra galla, sem taldir eru í matsbeiðni, segir hún, að hún hafi uppgötvað þá við skoðun, eftir að hún tók við lyklum.

Aðspurð kveður mætta alla eldhúsinnréttingu hafa vantað í eldhús.

Hún tekur fram, að það hafi vantað innréttingu í baðherbergi uppi.

Hún kveður húsið hafa átt að vera vel frá gengið að öðru leyti og segir, að stefndi hafi tekið fram, að það væri vel frá gengið sem búið væri. . .

Viðvíkjandi göllum á baðherbergi á efri hæð tekur mætta fram, að þegar koma átti baðkerinu fyrir, hafi komið í ljós, að herbergið var þrengra en búist var við að ofan við loft en við gólf. Hún kveður þetta hafa valdið erfiðleikum við að koma baðkerinu fyrir og segir, að það hafi orðið að brjóta úr veggnum til að koma baðkerinu fyrir. Hún kveður hafa komið í ljós, þegar búið var að rýma íbúðina, að dyraop milli skála og stofu var skakkt“.

Kristinn Breiðfjörð Eiríksson framkvæmdastjóri hefur komið fyrir dóminn til að bera vitni. Hann kveðst vera systkinabarn við stefnanda, pípulagningamaður að iðn. Hann kveðst hafa skoðað íbúðina með stefnanda með það fyrir augum að athuga, hvað kosta mundi að ljúka því, sem ólokið væri í íbúðinni. Hann kveður hafa verið óhægt um vik við skoðun, vegna þess að íbúðin var full af húsgögnum og myndir á veggjunum. Hann kveðst telja, að skoðunin hafi tekið um það bil hálf tíma. Hann kveðst hafa tekið eftir því, að hurðarkarmar á efri hæð voru breiðari en veggurinn, þannig að karmlistar féllu ekki að vegg, og að opnanlega glugga vantaði fyrir ofan svalahurðir. Hann kveðst hafa skoðað miðstöðvarherbergið. Hann kveður sér hafa skilist, að stefndi ætlaði að bæta úr göllunum. Hann segir, að stefndi hafi sagt, að hann væri að vinna í íbúðinni og bæta úr því, sem þyrfti úrbóta við, og að hann mundi halda því áfram. Hann kveðst hafa talað um það við stefnda, að útilokað væri að laga dyrakarm í svefn-

herbergi án þess að taka karminn úr. Hann kveður hafa komið til tals, að ákvæði um þessi atriði yrðu tekin upp í kaupsamningi. Hann kveður sig minna, að það hafi komið fram hjá stefnda, að viðgerð á þessum atriðum yrði lokið.

Kristinn Breiðfjörð Guðlaugsson bifreiðarstjóri hefur borið vitni fyrir dómnum. Hann kveðst vera bróðir stefnanda.

„Hann kveðst hafa komið með stefnanda inn í íbúðina, áður en hún keypti, og litið aðeins á hana. Hann segir, að það hafi verið, þegar stefnandi skoðaði íbúðina fyrst. Hann kveður konu seljanda fyrst hafa vísað þeim inn í eldhús. Þar kveðst hann ekkert hafa séð athugavert. Síðan kveðst hann hafa komið inn í stofu fulla af húsgögnum, blómum og málverkum. Síðan kveðst hann hafa gengið upp stiga með konunum. Hann kveðst hafa haft orð á því, að handriðið væri fallett. Hann kveður konu stefnda þá hafa sagt, að það, sem gert væri í íbúðinni, væri gott. Hann kveðst hafa litið á efri hæðina. Þegar þau gengu út, kveður hann hafa borist í tal, að útidyrhurðin væri falleg. Þá kveður hann konu seljandans hafa komist að orði á þessa leið: „Það, sem við höfum gert, er gott“. Hann kveður frágang á hurðum ábyggilega ekki hafa verið fagmannsverk . . .“.

Hann kveður aðaltilgang skoðunarinnar hafa verið að athuga, hvað mikið þyrfti að gera, til að íbúðin yrði fullgerð. Hann kveðst ekki vera faglærður, en þó hafa unnið við trésmíði í 9 ár og smíðað tvö steinhús fyrir sjálfan sig á þeim tíma. Hann kveðst ekki hafa litið á múrverk.

Matsmennirnir Einar Sveinsson múrarameistari og Ögmundur Jónsson verkfræðingur hafa komið fyrir dóminn og staðfest matsgerð sína.

Ögmundur Jónsson kvað aðspurður flesta gallana vera augljósa við fyrstu sýn. Hann kveðst telja, að flestir gallarnir hafi verið augljósir ófaglærðum manni. Annað kveður hann hafa komið fram við frekari athuganir og mælingar. Aðspurður kveðst hann ekki hafa komið auga á missmíði í dyraopi við upphaflega skoðun. Hann kveður sér strax hafa verið bent á halla á eldhúsgólfu. Ítarlega aðspurður kveðst hann ekki viss um, að orðið hefði vart við galla á eldhúsgólfu við venjulega skoðun. Hann kveðst telja frágang óvandaðri á íbúðinni að því leyti sem um er fjallað í matsgerð en gengur og gerist. Hann kvaðst telja, að íbúðin hafi borið með sér, að frágangur á múrverki væri óvandvirknislegur.

Skýrsla Einars Sveinssonar er svohljóðandi:

„Aðspurður af dómara kveður matsmaðurinn marga þá ágalla,

sem þeir telja á íbúðinni, hafa verið augljósa venjulegum manni við venjulega skoðun. Þetta kveður hann þó ekki eiga við um halla á eldhúsgólfi. Hins vegar kveður hann hlykk í loftkverk í lofti hafa verið augljósan. Annars kveðst hann ekki muna þetta nákvæmlega, þar sem langt sé um liðið síðan hann skoðaði íbúðina, en vísar til matsgerðarinnar um þetta atriði. Hann er spurður um missmíði á dyraopi. Hann kveður hér fyrst og fremst um útlitsgalla að ræða, en tekur þó fram, að menn hafi mismunandi auga fyrir slíku. Hann kveður hér um sjaldgæfan galla að ræða. Hann er spurður, hvort heildarsvipur íbúðarinnar hafi verið þannig, að venjulegum manni virtist hún óvandvirknislega frágengin. Hann leggur áherslu á, að íbúðin hafi ekki verið fullgerð. Hann kveður galla í múrverki hafa verið augljósa fagmönnum, um almenning kveður hann ekki gott að fullyrða. Aðspurður kveðst hann ekki geta sagt um, hversu mikill hluti matsfjárhæðar í fyrstu kostnaðarhlið, kostnaður vegna viðgerða á gólfi, hafi verið. Hann er spurður um misfellur á baðherbergisveggjum. Hann segir, að ef aðeins hefði átt að mála herbergið, hefðu þessir ágallar ekki verið til mjög mikilla lýta. Hins vegar kveður hann þetta munu valda erfiðleikum við flísalögn. Hann kveður frágang á múrverki hafa verið ófaglegan“.

Aðiljaskýrsla stefnda er svohljóðandi:

„Aðspurður af formanni dómsins segist mætti engin fyrirheit hafa gefið um, að bætt yrði úr göllum á íbúðinni.

Fyrir mætti er lesin lýsing á ástandi íbúðarinnar í matsgerð. Hann kveðst ekki hafa sérstakar athugasemdir að gera við þá lýsingu.

Aðspurður kveður mætti sér ekki kunnugt um, hver framkvæmdi múrverk. Hann kveður húsið hafa verið múrað, áður en hann keypti það. Hann kveður hafa legið í augum uppi, að ástand íbúðarinnar var eins og matsmenn lýsa því. Þó kveðst hann, aðspurður, ekki hafa veitt athygli missmíði á dyraopi og baðherbergisveggjum. Hann kveður grófa áferð hafa verið á múrverki. Hann kveðst ekki hafa veitt því sérstaka athygli, að loft var hlykkjótt. Hann kveðst ekki hafa veitt því athygli, að gólfín væru ekki slétt. Hann kveðst ekki hafa vakið athygli stefnanda á þeim atriðum, sem lýst er í matsgerð. Hann kveðst sjálfur hafa málað íbúðina og ekki gert neinar ráðstafanir til að bæta úr grófri áferð á múrverki. Hann kveðst ekki hafa reynt að þræða í sjónvarpslögn og kveður sér hafa verið ókunnugt um, að lögnin var stífluð. Hann tekur fram, að hann hafi aldrei haft sjónvarpið í stofunni.

Aðspurður kveðst hann hafa talið, að lausir milliveggir á efri hæð hafi átt að vera eins og þeir voru frágengnir. Hann kveður trésmiði hafa sett veggina upp á sínum vegum. Hann kveður veggina hafa verið keypta tilbúna í einingum. Hann kveður veggina hafa verið setta upp af Fagi h.f. Hann kveðst hafa gert bóta-kröfu á hendur félaginu vegna frágangsins. Hann kveður þetta mál hafa fallið niður, áður en hann seldi íbúðina. Hann segist engar bætur hafa fengið. Hann kveður ágreining sinn við Fag h.f. hafa stafað af því, að settir höfðu verið kverklistar á sam-
skeyti milli útveggja og lausu veggjanna, sem hann taldi, að ekki ættu að vera. Hann kveðst sjálfur hafa lagt mósaikflísar í sal-
ernisherbergi á neðri hæð.

Aðspurður af lögmanni sínum tekur mætti fram, að ekkert hafi vantað við miðstöðvarkerfið miðað við það, sem upphaflega var ætlast til, annað en thermostat, en rafþræði kveður hann hafa verið ídregna. Aðspurður kveðst hann engin fyrirmæli hafa fengið frá kyndistöð um að setja upp viðbótartæki við kyndikerfið. Hann kveðst hafa verið heima, þegar stefnandi kom með Kristni Breið-
fjörð verslunarmanni og konu, sem hann telur eiginkonu Kristins. Hann kveður sér hafa fundist skoðunin taka langan tíma, eða allt
að tvo klukkutíma.

Aðspurður af lögmanni stefnda kveðst mætti hafa fengið bréf, þar sem taldir eru upp gallar, áður en matsmenn voru dómkvaddir. Hann kveðst hafa svarað því til, að hann væri reiðubúinn til að láta kaupin ganga til baka, þannig að stefnandi fengi endurgreiðslu með vöxtum“.

Vitnið Gunnar Ingi Jónsson hefur komið fyrir dóminn. Skýrsla hans er svohljóðandi:

„Hann kveðst hafa selt Haraldi Hafliðasyni íbúðina að Smyrla-
hrauni 64. Hann kveðst sjálfur hafa annast múrverk í íbúðinni. Hann kveðst ekki vera lærður múrari, en hafa áður unnið lítils-
háttar sem aðstoðarmaður múrara.

Hann kveðst ekki hafa orðið var við galla í uppslætti. Hann kveður hafa komið í ljós, þegar Haraldur hélt áfram við að full-
gera íbúðina, að gallar voru í baðherbergi á neðri hæð og í eld-
húsi, m. a. of gróf þússning. Hann kveðst sjálfur hafa vitað, að ekki var 100% vinna á þessu. Hann kveður hafa orðið samkomulag milli þeirra Haralds um, að hann slyppi við að greiða hluta af-
borgana vegna þessara galla. Hann kveður sér hafa talist til, að skaðabætur þessar hafi numið a. m. k. kr. 40.000.00. Hann kveður ekki hafa verið um eiginlegar skaðabætur að ræða, heldur kveður

hann Harald hafa færst undan að greiða vegna galla. Hann kveðst hafa fallist á, að Haraldur leystist undan skyldum sínum eins og að framan greinir.

Aðspurður kveðst vitnið telja, að Haraldí hafi verið kunnugt um, að vitnið hafði sjálfur múrhúðað íbúðina. Hann kveðst hafa lokið múrverkinu að innan“.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi rökstyður kröfur sínar með því, að húsið hafi verið haldið leyndum og verulegum göllum, sem stefnandi hafi ekki vitað um, er hann samdi um kaup á húsinu, og beri stefnda því að greiða kostnað við að bæta úr þessum göllum.

Við munnlegan flutning málsins lagði stefnandi ríka áherslu á, að seljanda beri að skýra frá öllum göllum, sem geta haft áhrif á kaupverð og hann veit um eða má um vita.

Stefnandi telur, að stefndi hafi brugðist í þessu efni.

Af stefnda hálfu er byggt á því, að samkvæmt lögjöfnun frá 47. gr. kaupalaga um lausafjárkaup nr. 39 frá 1922 geti kaupandi ekki borið fyrir sig neina galla, sem hann hefði átt að sjá við rannsókn á söluhlutnum, áður en kaup gerðust.

Stefndi heldur því fram, að allir þeir gallar, sem hann er krafinn bóta fyrir, hafi verið augljósir við skoðun.

Álit dómsins.

Það er samdóma álit dómenda, að flestir gallarnir, sem krafist er bóta fyrir, hefðu átt að koma í ljós við þá skoðun, sem fram fór af hendi stefnanda, áður en kaupin voru ráðin. Þetta álit er stutt við athugun dómendanna sjálfra á vettvangi, framburð matsmannanna og að nokru leyti við framburð vitnanna Kristins Breiðfjörðs Eiríkssonar og Kristins Breiðfjörðs Guðlaugssonar og skýrslu stefnanda, sem virðist strax hafa orðið flestra gallanna vör, þegar hún fór að athuga íbúðina, eftir að hún hafði tekið við henni.

Samkvæmt þeirri meginreglu, sem fram kemur í 47. gr. laga nr. 39 frá 1922 um lausafjárkaup, verður að telja, að stefnandi geti ekki borið fyrir sig þá galla, sem hefðu þannig átt að sjást við skoðun.

Ekki hefur komið fram, að stefndi hafi orðið þess var, áður en kaupin voru ráðin, að augljósir gallar leyndust fyrir stefnanda og fylgdarmönnum hennar við skoðun á íbúðinni. Fyrir því virðist

ekki verða gerð sú krafa til hans, að hann vekti athygli á þessum göllum.

Missmíði á dyraopi telja dómendur ekki augljós. Þessi missmíði virðast ekki koma að sök, nema að því leyti sem þau kunna að teljast útlitsgalli, og þar sem þau eru ekki áberandi, verður hér ekki talið um bótaskyldan galla að ræða.

Dómendur telja, að galli á baðherbergi á efri hæð sé ekki augljós. Hann virðist fyrst hafa komið í ljós, þegar farið var að innrétta herbergið. Leggja verður til grundvallar þá staðhæfingu stefnda, að hann hafi ekki orðið var við þenna galla. Skortir því huglæg skilrði til að ábyrgð verði lögð á stefnda á þessum galla.

Dómendur telja, að ekki verði ætlast til, að það komi í ljós við skoðun, að ekki hafði verið þússað undir sólbekkjum. Verður því talið, að hér sé um galla að ræða, sem stefndi hefði átt að vekja athygli stefnanda á. Stefndi telst bera bótaábyrgð á þessum galla samkvæmt grundvallarreglunni, sem fram kemur í 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Bætur vegna þessa galla þykja hæfilega ákveðnar kr. 2.000.

Dómendur telja, að halli á eldhúsgólfi verði að teljast leyndur galli í þessu sambandi. Hins vegar telja dómendur, að þessi galli hefði ekki getað leynst til langframa. Stefnda hefði átt að vera um hann kunnugt og hann hefði átt að benda stefnanda á hann. Telst stefndi bera bótaábyrgð á þessum galla samkvæmt tilvitnaðri bótareglu.

Bætur fyrir þetta atriði þykja hæfilega ákveðnar kr. 10.000.

Matskostnaður reiknast til málskostnaðar.

Eftir atvikum þykir rétt, að stefndi greiði stefnanda kr. 9.000 í málskostnað.

Dóm þennan kváðu upp Steingrímur Gautur Kristjánsson héraðsdómari, Sigurður Oddsson tæknifræðingur og Haukur Magnússon húsasmíðameistari.

Dómsorð:

Stefndi, Haraldur Hafliðason, greiði stefnanda, Líneik Guðlaugsdóttur, kr. 12.000 ásamt 7% ársvöxtum frá 1. nóvember 1970 til greiðsludags og kr. 9.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dómsins að viðlagðri aðför að lögum.