

Priðjudaginn 26. september 1978.

Nr. 38/1977. **Samúel Jónsson**

(Páll S. Pálsson hrl.)

gegn

Hirti Kristjánssyni

(Logi Guðbrandsson hrl.).

Ómerking. Heimvísun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Benedikt Sigurjónsson, Björn Sveinbjörnsson, Logi Einarsson og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 23. febrúar 1977. Krefst hann þess aðallega, að hinn áfrýjaði dómur og málsmeðferð verði ómerkt og málinu vísað frá héraðsdómi. Til vara krefst hann sýknu af kröfum stefnda. Enn fremur krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi, sem andæfir aðalkröfu áfrýjanda, krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Samkvæmt gögnum máls skoðaði samdómarinn Kristján Reimarsson „rör“ í kjallara í húsi því, sem mál þetta varðar, að ósk stefnda, rétt áður en hann fluttist í húsið. Hlutfélagið Rörverk leysti af hendi viðgerð á pípulögn í húsi þessu. Samkvæmt málflutningi hér fyrir dómi var samdómarinn þá formaður félags þessa og framkvæmdastjóri. Er reikningur frá fyrirtækinu meðal gagna máls. Hlaut dómurinn að taka afstöðu til reiknings þessa við úrlausn málsins, eins og það bar að. Tengsl samdómarans við sakarefnið voru þess konar, að hann mátti eigi gegna dómarastarfi í málinu, shr. 7. tl. 36. gr. laga nr. 85/1936. Af þessum sökum er óhjákvæmlegt að ómerkja hinn áfrýjaða dóm og málsmeðferð í héraði frá og með þinghaldi 8. janúar 1977, er samdómarinn tók sæti í dóminum, og vísa málinu heim í hérað til löglegrar málsmeðferðar og dómsálagningar.

Samkvæmt þessum úrslitum ber að dæma stefnda til að greiða áfrýjanda í málskostnað fyrir Hæstarétti 75.000 krónur.

Það athugast, að héraðsdómsstefna var eigi svo skilrík sem skyldi. Dómsformaður kvaddi eigi samdómara til dómsetu, fyrr en gagnasöfnun var lokið, og er eigi sýnilegt, að dóm-arar hafi farið á vettvang til að kynna sér þá galla á hús-eigninni, sem málssóknin varðar.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur og meðferð málsins í héraði frá og með þinghaldi 8. janúar 1977 eiga að vera ómerk, og vísast málinu heim í hérað til löglegrar málsmeðferðar og dómsálagningar.

Stefndi, Hjörtur Kristjánsson, greiði áfrýjanda, Samúel Jónssyni, 75.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Ísafjarðar 31. janúar 1977.

Mál þetta, sem dómtekið var, að loknum munnlegum málflutningi, 8. janúar sl., höfðaði Hjörtur Kristjánsson, Seljalandsvogi 6, Ísafirði, fyrir bæjarþingi Ísafjarðar með stefnu, birtri 24. september 1975, gegn Samúel Jónssyni, Silfurgötu 7, Ísafirði, til greiðslu skaðabóta að fjárhæð kr. 893.000 auk 13% ársvaxta frá 1. júlí 1975 til greiðsludags og málskostnaðar að skaðlausu skv. gjald-skrá LMFÍ.

Af hálfu stefnda er krafist sýknu af kröfum stefnanda og máls-kostnaðar úr hans hendi að mati dómsins.

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

Mál þetta var þingfest 3. október 1975. Lögmaður stefnda fékk þá 6 vikna frest til gagnaöflunar. Málið var síðan næst tekið fyrir 26. og 27. apríl 1976 og síðan frestað óákveðið. Undirritaður dóms-formaður fékk málið til meðferðar í september 1976, og í nóvember 1976 var næsta fyrirtekt málsins ákveðin 7. janúar 1977. Hinn 8. janúar sl. var málið flutt og dómtekið.

Málavextir.

Með kaupsamningi, dags. 14. júní 1975, gerðu stefndi sem seljandi og stefnandi sem kaupandi með sér samning um kaup á fasteigninni nr. 6 við Seljalandsveg (Bjarg) hér í bæ.

Í kaupsamningi eru m. a. svofelld ákvæði.

„Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa fasteignina nr. 6 við Seljalandsveg (Bjarg) hér í bæ. Hið selda er tvílyft timburhús, nánar tilgreint stofa, borðstofa, baðherbergi, eldhús, bakinnangangur og forstofa á 1. hæð, fjögur herbergi á rishæð, kjallari undir öllu húsinu, sem er u. þ. b. 72 m² að grunnfleti, ásamt bílgeymslu og tilheyrandi lóðarréttindum.“

„Söluverð eignarinnar er 7.000.000.- kr. . . .“

„Eignin selst með öllu múr- og naglföstu, þvottapotti, eldavél, bókunarofni og öllu, sem fylgir og fylgja ber. Eignin selst í því ástandi, sem hún nú er í, kaupandi hefur kynnt sér og sætt sig við að öllu leyti.“

Stefnandi fékk húsið afhent 30. júní 1975. Skömmu síðar fékk stefnandi bréf, dagsett 7. júlí 1975, frá Rafveitu Ísafjarðar, þar sem honum er gert að framkvæma umfangsmikla viðgerð á raflögn hússins, sem reyndist brjóta í bága við reglur um raforkuvirki.

Bréf Rafveitu Ísafjarðar er svohljóðandi:

„Athugasemdir við raforkuvirki, skoðun gerð 4.7. 1975.

Allt virkið skal varið með lekastraumsrofum, marklekastraumur mest 30 mA. Endurnýja skal lagnir og búnað, þar með taldar töflur, að því marki, sem núgildandi reglur um raforkuvirki segja fyrir um, og tilkynna síðan rafmagnseftirliti rafveitu Ísafjarðar allt virkið til úttektar.

Skýrslan skal endursend Rafmagnseftirliti Rafveitu Ísafjarðar, Ísafirði, strax að viðgerð lokinni. Skýrslan skal undirrituð af rafvirkja, þeim er annast viðgerðina. Viðgerð skal lokið 18.7. 1975.“ Stimpill.

Bréf Rafveitu Ísafjarðar er undirritað af Magnúsi J. Kristinsyni rafmagnseftirlitsmanni.

Þá hafi og farið að koma í ljós margvíslegir aðrir gallar. Miðstöðvarofn í eldhúsi hafi ekki hitnað, en aðrir ofnar misjafnlega. Rör í miðstöðvarlögn hafi reynst lek. Kalt vatn rynni ekki úr krönum á baði og salerniskassi væri lekur. Krani og rör í eldhúsi hafi lekið. Lekaskemmd hafi verið í kompugólfi á efri hæð og í baðlofti fyrir neðan kompuna. Þá hafi verið brunagöt á teppi í

stofu, sem motta hafi verið lögð yfir, þegar stefnandi skoðaði húsið, og því ekki sést, enn fremur brunagöt inni í skáp í borðstofu.

Hinn 24. júlí 1975 óskaði lögmaður stefnanda eftir dómkvæðningu þriggja matsmanna með þekkingu á raflögnum, pípulögnum og húsasmíði til þess að meta til fjár galla á húseigninni nr. 6 við Seljalandsveg á Ísafirði.

Í matsbeiðni segir svo:

„Það, sem meta skal, leyfi ég mér að skilgreina svo:

1. Hver kostnaður yrði af því að koma rafkerfi hússins í það lag, sem lög krefjast og þarf til að hafa af því fullvenjuleg not.
2. Hver kostnaður yrði af því að koma pípulögnum hússins í það horf, að hægt sé að hafa af henni fullkomin not, þ. m. t. not af öllum vatnshönum hússins og að komið sé í veg fyrir hættu á lekaskemmdum.
3. Hver kostnaður yrði af að koma miðstöðvarkerfi hússins í fullkomið horf hvað notagildi snertir, þ. m. t. að allir ofnar hússins starfi eðlilega og koma í veg fyrir hættu á lekaskemmdum.
4. Hver kostnaður yrði af því að gera við vatnsskemmdir í lofti baðherbergis á aðalhæð hússins, gat á teppi í miðri stofu á sömu hæð hússins og brunagöt á skáp í borðstofu á sömu hæð.“

Í matsbeiðni var þess enn fremur óskað, að lögmanni stefnanda og stefnda væri tilkynnt, hvenær matið færi fram.

Matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna er dagsett 7. ágúst 1975. Er hún á þremur blaðsíðum, ein af hendi hvers matsmanns, en matsmaðurinn Guðni Ásmundsson húsasmíðameistari ritar nafn sitt undir mat hinna tveggja, þeirra Ásgeirs Jóhannessonar pípulagningameistara og Björns M. Egilssonar rafvirkjameistara.

Matsgerðin er svohljóðandi:

„Hefi í dag framkvæmt mat það á húseigninni Seljalandsvegur 6, Ísafirði, er ég var dómkvaddur til af bæjarfógeta Ísafjarðar-kaupstaðar samkvæmt bréfi hans, dagsettu 5. ágúst 1975. Heildar- niðurstaða mats míns er kr. 303.000,00, þrjúhundruð og þrjú- þúsund 00/100. Sundurliðast þannig samkvæmt framkominni matsbeiðni.

Liður 1. Kr. 195.000.00.

Liður 2. Kr. 70.000.00.

Liður 3. Kr. 20.000.00.

Liður 4. Kr. 18.000.00.

Alls kr. 303.000.00.

Ísafirði, 7. ágúst 1975

Guðni Ásmundsson, húsasmíðameistari.

Ath. Eigi reyndist gerlegt að ná til annars aðila, Samúels Jónssonar, þar eð hann og kona hans eru erlendis. Eigi náðist heldur í aðstandendur, sem hefðu getað komið í hans stað.

Guðni Ásmundsson“

„7. ágúst 1975.

Sýslumannsembættið Ísafirði.

Þar sem ég undirritaður hef verið skipaður til að meta rafkerfi hússins Bjarg við Seljalandsveg, tel ég eftirfarandi athugavert. Skipta þyrfti um allan gamlan vír í húsinu. Ennfremur skipta um töflu og töflubúnað samkvæmt reglugerð. Endurleggja lögn að ljósi í norðurstofu. Setja jarðsamband, þar sem við á skv. reglugerð. Fittingslögn og blýkapal ætti að fjarlægja. Ofanrituð lagfæring tel ég, að kosta muni ca. 250.000.- krónur.

Virðingarfyllst,

Björn M. Egilsson

rafvirki.

Er samþykktur ofangreindu mati, sem ég átti hlut að, en til viðbótar því komi liður 1 í matsgjörð minni, dags. í dag.

Ísafirði, 7. ágúst 1975.

Guðni Ásmundsson“

„Bæjarfógetinn á Ísafirði.

Samkvæmt tilkvaðningu hef ég undirritaður gert könnun á pípulögn hússins nr. 6 við Seljalandsveg, og sýnist mér ástand pípulagnar ekki verra en gerist og gengur í svo gömlu húsi. En samkvæmt þeim kröfum, sem gerðar eru í dag til húsalagna, standast þær ekki. Og sem svar við lið nr. 2 „Hver kostnaður yrði að koma pípulögn hússins í það horf, að hægt sé að hafa af henni fullkomin not, þ. m. t. not af öllum vatnshönum hússins og að komið sé í veg fyrir hættu af lekaskemmdum“. Um kostnað við endurnýjun á vatnslögn, sem samkvæmt nútímakröfum yrði eirlögn, áætla ég fjögurra daga vinnu fyrir tvo menn. Það er sem næst 80.000.- kr. Um lið nr. 3 „Hver kostnaður yrði að koma miðstöðvarkerfi hússins í fullkomið horf hvað notagildi snertir,

þ. m. t. að allir ofnar hússins starfi eðlilega og koma í veg fyrir hættu á lekaskemmdum.“ Þann kostnað ætla ég þriggja daga vinnu fyrir tvo menn, eða ca. 60.000.- kr. Samanlagður vinnukostnaður yrði þá 140.000.- kr. og áætlaður efniskostnaður um 100.000.- kr., eða samtals 240.000.- kr. Þó að ekki komi fram í matsbeiðni kostnaður við endurnýjun skólplagnar, verður ekki hjá því komist að betrubæta hana. Efni og vinnukostnaður við endurnýjun hennar myndi ég áætla um 100.000.- kr.

Ísafirði, 7.8. 1975

Ásgeir Jóhannesson

Er samþykktur ofangreindu mati, sem ég átti hlut að, en til viðbótar því komi liður 2 og 3 í matsgjörð minni, dags. í dag.

Ísafirði, 7. ágúst 1975.

Guðni Ásmundsson“

Matsmennirnir hafa allir komið fyrir dóm og staðfest efni matsgerðarinnar. Fyrir dómi bar matsmaðurinn Björn Magnús Egilsson rafvirkjameistari, að hann hefði farið að Seljalandsvegi 6 7. ágúst 1975 ásamt matsmönnum Guðna Ásmundssyni og Ásgeiri Jóhannessyni. Hafi þeir allir unnið saman að skoðuninni, en unnið úr henni hver í sínu lagi. Í einu tilviki hafi hann og Guðni Ásmundsson haft samráð um það, sem rífa þyrfti frá vegna viðgerða á rafmagni, en sitt mat sé miðað alfarið við úrbætur á rafkerfi. Mat hans sé miðað við efni og vinnu við endurnýjun rafkerfis í húsinu miðað við þær kröfur og gildandi reglur, sem hann vinni eftir. Sé matið miðað við lágmarkskröfur og enga ónauðsynlega hluti. Matsmaðurinn taldi, að það, sem athugavert hafi verið, hafi verið þess eðlis, að ósérfróður maður hefði ekki átt að sjá það við skoðun. Hægt hafi verið að hafa full not af rafmagni í húsinu, en það hafi jafnframt verið hættulegt. Matsmaðurinn kvaðst ekki hafa tekið eftir því sérstaklega, hvort ástand raflagnarinnar hafi sett miklar eða litlar hömlur á notkun hennar burtséð frá hættueiginleikum hennar. Matsmaðurinn vissi ekki, hvort reynt var að ná til stefnda, Samúels Jónssonar, áður en matið fór fram.

Fyrir dómi bar matsmaðurinn Ásgeir Einar Jóhannesson pípu-
lagningameistari, að hann hefði skoðað miðstöðvarlögn, vatns-
lögn og skolplögn í húsinu. Hafi hann ekkert séð athugavert
við framangreint miðað við aldur hússins, en kostnaður sá, sem

hann áætli í matsgerð sé miðaður við að koma þessu í það horf, sem tíðkist í dag. T. d. tíðkist nú einungis að leggja vatn í eir-rörum. Matsmaðurinn taldi, að not hefði mátt hafa af framan-greindu, utan að ein handlaug hafi verið stífluð og skólplögn innanhúss hafi mátt vera betri. Vatnsleysi í krönunum í baðherbergi taldi matsmaðurinn stafa af því, að vatnslögnin væri orðin gróin, þ. e. a. s. úrfelli hafi myndast í rörum og sé það alþekkt á Ísafirði og stafi af því, að neysluvatnið sé yfirborðsvatn, sem hafi þessa eiginleika. Af þessum sökum sé nú hætt að leggja vatnslagnir úr galvaniseruðum rörum, heldur séu nú notuð eirrör. Því sé óum-flýjanlegt, að slíkt úrfelli sé í allri vatnslögn hússins af fyrr-greindum ástæðum. Matsmaðurinn taldi, að ósérfróður maður hefði getað áttað sig á framangreindu úrfelli með því að opna krana, en þetta úrfelli sé alþekkt staðreynd hér. Hámarks end-ingartími röra af 1/2 tommu sverleika sé hér 25 ár. Ekki sé unnt að ná úrfelli úr vatnslögnum með því að blása í rörin. Ekki kvaðst matsmaðurinn minnst þess, að salerniskassi hafi lekið, en rámaði í, að krani hafi lekið í eldhúsi. Ofn í eldhúsi hafi ekki hitnað eins vel og aðrir ofnar og muni það að líkindum stafa af því, að ofni þessum hafi verið bætt við kerfið, og megi búast við því, að slíkir ofnar verði útundan, en úr því sé stundum bætt með því að setja dælu á kerfið. Leki hafi verið á einum stað með hné á miðstöðvarlögn, en það hafi verið smávægilegt. Mak hafi verið sett í göt í rörum í kjallara. Hafi verið búið að tjasla við þetta þannig, að ekki hafi lekið. Hafi það átt að vera hverjum manni ljóst við skoðun, að tjaslað hafði verið við rör í kjallara. Tjasla megi við það, sem ábóta sé vatn, en slíkt mundi þó ekki borga sig, þegar litið er til lengri tíma. Matsmaðurinn kvaðst ekki hafa séð neitt athugasvert við miðstöðvardælu. Skólplögnin innanhúss sé nokkuð gróf, en þó nothæf og sé eins og búast megi við í svo gömlu húsi. Matsmaðurinn kvaðst ekki vita til þess, að reynt hafi verið að ná sambandi við stefnda, Samúel Jónsson, áður en matið var framkvæmt.

Matsmaðurinn Guðni Ásmundsson húsasmíðameistari kom fyrir dóm. Hann kvaðst hafa ásamt þeim Birni Egilssyni og Ásgeiri Jóhannessyni unnið að skoðunargerð að Seljalandsvegi 6 hinn 7. ágúst 1975. Hafi þeir Björn og Ásgeir greint honum frá, hvað þeir teldu, að gera þyrfti varðandi raflagnir og pípulagnir og hann hafi síðan áætlað kostnað við trésmíðavinnu, sem af þessum endurbótum mundi leiða. Hann hafi þó verið einn um að áætla

viðgerðarkostnað vegna brunagats á skáp og gats á teppi í stofu. Matsmaðurinn kveðst hafa skrifað undir og samþykkt matsgerðir þeirra Björns og Ásgeirs, en matskostnaður hans vegna smíðaverks komi síðan matsupphæðum þeirra Björns og Ásgeirs til viðbótar. Hafi hann undirritað matsgerðir hinna vegna þess, að þeir þrír hafi haft samráð um, hvernig best væri og hagkvæmast að framkvæma endurbæturnar og hinir beðið hann að undirrita matsgerðir sínar. Enn fremur hafi hann undirritað matsgerðir hinna vegna þeirrar sameiginlegu vinnu, sem sé óhjákvæmileg í þessu sambandi. Hann hafi hins vegar ekki séð ástæðu til að biðja hina matsmennina að undirrita matsgerð sína. Til þess að endurnýja raflagnir hafi þurft að rífa frá úr loftinu á neðri hæð hússins, á gangi uppi og í herbergi í norðurhlið uppi til að koma fyrir raflögnum. Í sambandi við lið 2 í matsgerð hans sé kostnaðurinn aðallega á baðherbergi, við ofn á gangi uppi og ofn í eldhúsi. Matsmaðurinn kvaðst hafa reynt að gera stefnda, Samúel Jónssyni, viðvart um framkvæmd matsins í síma, en fengið þau svör, að Samúel væri erlendis og sonur hans hafi verið úti á sjó og því ekki náðst til hans heldur.

Hér fyrir dómi skýrði stefnandi máls þessa svo frá, að hann hafi komið til að skoða húsið Bjarg að Seljalandsvegi 6, Ísafirði. Í fyrsta sinn 8. maí 1975 og síðan aftur 20. maí og þá með kaup í huga. Með sér hafi verið í bæði skiptin eiginkona sín, Ingibjörg Hjörleifsdóttir. Þá hafi verið rætt um húsið og spurt um ýmsa hluti, svo sem rafmagn, miðstöðvarkerfi og vatnslögn og hvort húsið lækki. Kvaðst stefnandi ásamt eiginkonu sinni hafa talið sig spyrja um allt, sem hann taldi skipta miklu máli. Kvaðst hann hafa fengið greið svör. Hafi stefndi, Samúel Jónsson, og eiginkona hans, Ragnhildur Helgadóttir, sagt, að allt hafi verið lagt nýtt niðri viðkomandi rafmagni, þegar Samúel sonur þeirra fermdist, og hafi hann skilið það svo, að raflagnir niðri væru um 10 ára gamlar. Kvaðst stefnandi hafa skilið það svo, að með því hafi verið átt við neðri hæð hússins og kjallara. Á efri hæð hafi raflögn verið endurnýjuð, þegar skipt var um glugga. Taldi stefnandi það hafa verið rétt fyrir árið 1970. Við skoðunina á húsinu kvað stefnandi þau hjónin hafa komist að því, að ágætis kraftur hafi verið á vatni í krana í eldhúsi og eins í garðslöngu. Þá hafi þeim og verið sagt, að allt væri í lagi með alla ofna og nógur hiti. Þá hafi einnig verið rætt hugsanlega um 4.000.000 kr. útborgun. Hinn 27. maí hafi kaupin síðan verið staðfest og orðið að sam-

komulagi, að stefnandi keypti húsið fyrir 7.000.000 kr. og greiddi út kr. 4.000.000. Um þetta leyti hafi þeim hjónum síðan verið boðið að vinna í garðinum við húsið. Hafi kona stefnanda þá fengið að fara á salerni og þá orðið þess áskynja, að ekkert vatn kom úr krana á salerninu. Hafi stefndi sagst mundu bæta úr því. Húsið átti að afhenda 1. júlí og hafi lyklarnir verið afhentir 30. júní. Að kvöldi þessa dags kvað stefnandi þau hjónin hafa farið í húsið og hafi þá komið í ljós, að vatn var á gólfi í kjallara og gat á röri, sem lekið hafi út um. Kvað stefnandi einhvers konar mak hafa verið sett yfir gatið á rörinu og síðan málað yfir það. Stefnandi hafi komið í kjallarann áður og þá ekki tekið eftir neinu óeðlilegu, enda var þá ekki vatn á gólfinu. Kvaðst stefnandi hafa fengið pípulagningamann til að líta á rörin og hafi hann fundið fleiri slíka „makbletti“, sem stefnandi kvaðst ekki hafa vitað um. Þau hjón hafi síðan hafið flutninga í húsið og á fimmtudeginum eftir 1. júlí hafi þau fengið rafvirkja til að setja upp fyrir sig ljósastæði. Hafi rafvirkinn sagt eftir að hann hafði unnið í stutta stund, að hann yrði að kalla á meistara sinn, Óskar Eggertsson, sem hann og gerði. Hafi þá Óskar komið og sagt: „Hér verður ekkert unnið nema kalla á rafmagnseftirlitsmanninn“. Hafi svo verið gert og hafi Magnús Kristinsson rafmagnseftirlitsmaður komið og tjáð stefnanda síðar um daginn, að allt rafmagn í húsinu væri meira og minna ónýtt og frá því stafaði íkveikjuhætta. Hafi Magnús og sagt stefnanda, að hann fengi bréf frá sér fljótlega. Kveður stefnandi sér hafa verið settur stuttur frestur til að bæta úr ágöllum. Stefnandi kvaðst síðan hafa hringt í Samúel Jónsson og tilkynnt honum, hvernig komið væri. Hafi stefnandi reynt að fá rafmagnsmenn úr Straumi h/f og hafi þeir komið í byrjun ágúst og þá unnið í tæpan hálfan mánuð, þannig að hægt væri að kveikja í stofunni. Á þessum tíma hafi verið takmörkuð not af rafmagni í húsinu. Þá hafi og orðið vart við, að sumir miðstöðvarofnar í húsinu hitnuðu ekki eðlilega og ofn í eldhúsi alls ekki nema bláhorn neðst. Á salerni hafi rétt dreitlað úr kaldavatnskrana í vaski á baðinu og hafi verið skrífað frá krananum í baðkerinu, þá hafi ekkert vatn komið úr hinum. Í vetur hafi tvívegis frosið kalda vatnið á baðinu. Heita vatnið á baðinu hafi verið polanlegt. Þá hafi salerniskassi og lekið, en frá því hafi þeim hjónunum ekki verið sagt. Gólf í geymslu uppi á lofti hafi verið skemmt. Hafi skemmd verið á gólfinu og eins í loftinu á baðinu, sem sé undir geymslu þessari. Kvaðst stefnandi

hafa tekið eftir þessum skemmdum að kvöldi 1. júlí. Þá hafi borð í kringum vask í eldhúsi verið ónýtt vegna leka úr krana. Komið hafi einnig í ljós, að talsverður hávaði var frá miðstöðvardælu. Kvað stefnandi pípulagningamenn hafa sagt sér, að dælan væri slitin og mundi þurfa að endurnýja hana. Þegar hér var komið hafi verið reynt að leita sátta og m. a. boðað til fundar í því sambandi, en án árangurs. Stefnandi kvað það aldrei hafa komið til greina af sinni hálfu að greiða meira en 7.000.000 kr. fyrir húsið. Stefnandi kvað þau hjónin hafa komið u. þ. b. 5 sinnum til að líta á húsið, áður en kaup gerðust, og þar af líklega skoðað húsið þrisvar sinnum. Stefnandi kvað þau hjónin ekki hafa orðið vör við gat á teppi, fyrr en þau höfðu tekið við húsinu, og hafi lítil motta verið yfir því. Stefnandi neitaði því, að hjá sér hefði vaknað tortryggni eftir að kona hans varð vör við vatnsleysi í krana á salerni, enda hefði stefndi lofað að bæta úr því. Þegar stefnandi skoðaði og spurði um raflögn, miðstöðvarkerfi og vatnslögn í húsinu, hafi honum ekki verið bent á neitt athugavert. Stefndi hafi sagt: „Hér eru engir leyndir gallar“. Stefnandi sagði, að þeim hafi verið sagt, að í verstu veðrum af suðvestri læki með lausu lagi í suðurglugga.

Stefndi í máli þessu kom fyrir dóm og skýrði svo frá, að hann hefði auglýst húseignina Bjarg við Seljalandsveg 6 til sölu í blöðum vorið 1975, líklega í maí. Hafi stefnandi sýnt mestan áhuga á kaupunum. Hafi stefndi tjáð öllum, sem um húsið spurðu, að hann léti það ekki fyrir minna en 7.000.000 kr., en sagðist helst vilja fá 8.000.000 kr. Kvaðst stefndi hafa lofað Brynjólfi syni sínum, að hann mætti ganga inn í hæsta boð. Stefndi kvað stefnanda hafa boðið kr. 8.000.000, en að lokum hafi verið sæst á kr. 7.000.000, eftir að sonur stefnda hafði hafnað forkaupsréttinum miðað við 8.000.000 kr. Hafi stefndi lækkað verðið um 1.000.000 kr., þar sem hann var kominn í eindaga með húsakaup í Reykjavík og hafi átt að gera kaupsamning þar 20. júní 1975. Ástæðan fyrir lækkun á kaupverði hússins hafi ekki verið sú, að hann hafi haft einhverja tiltekna galla í huga. Kvaðst hann hafa talið húsið ógallað, en vitað, að það þyrfti viðhald. Eftir að stefnandi var fluttur inn, hafi hann stuttu síðar haft samband við stefnda og kvartað yfir göllum á húsinu. Hafi samningafundur átt sér stað, en stefndi að lokum hafnað því að taka þátt í kostnaði við viðgerð á húsinu, þar sem hann hafði slegið kr. 1.000.000 af upphaflegu tilboðsverði hússins. Stefndi taldi, að stefnandi hefði lík-

lega tvisvar sinnum farið með stefnda um allt húsið og skoðað það, en allmiklu oftari hafi hann haft samband við stefnda vegna húsakaupanna. Stefndi kvaðst hafa skýrt kaupendum frá endurbótum á rafmagni, m. a. í suðurstofu uppi, borðstofu og kjallara og setustofu niðri. Hafi sumt af þessu verið unnið árið 1963 og sumt árið 1970. Rafvirki hafi unnið að þessu og gert þær endurbætur, sem þurfti. Stefndi kvaðst hafa sagt stefnanda frá leka, sem væri á miðstöðvarkerfi, og að bæta þyrfti vatni á kerfið við og við, því annars væri hætt við, að loft kæmist inn á ofnana, og ofnar, einkum á efri hæðinni, hitnuðu þá ekki. Hafi þeir stefndi og stefnandi þá verið staddir tveir einir niðri í kjallara. Hafi leki þessi verið á einum stað í kjallara. Taldi stefndi sig ekki hafa bent stefnanda á galla á vatnslögn, enda ekki vitað um neina galla. Þá kannaðist stefndi ekki við, að salerniskassi hafi lekið. Stefndi kannaðist ekki við, að ofn í eldhúsi hafi ekki hitnað og mundi ekki til þess, að stefnandi hefði kvartað undan því, að ofninn hitnaði ekki. Stefndi kannaðist ekki við að hafa rætt við stefnanda um, að dæla við miðstöð væri gömul og slitin, enda hafi hún verið í lagi, en komið geti fyrir, að heyrir í henni, þegar hún fari í gang. Þá sagði stefndi, að ekki hafi verið rætt um leka í krana í eldhúsi. Kraninn hafi hins vegar getað lekið, ef þéttihringur, sem auðvelt hafi verið að herða með hendinni, hafi losnað. Stefndi sagði, að ekki hafi verið rætt um skemmdir á geymslugólfi fyrir ofan baðið, enda hafi skemmdirnar í loftinu á baðinu verið vel sýnilegar. Skemmdir þessar séu gamlar, og kvaðst stefndi ekki hafa vitað til þess, að neinn leki hafi verið þarna, þegar húsið var selt. Varðandi gat á teppi sagði stefndi, að það hafi verið undan blómsturpotti úti við vegg og hafi verið skilin eftir bót, þannig að gera mætti við skemmdina, en ekki hafi verið samið um, að teppin skyldu fylgja kaupunum.

Ingibjörg Sigríður Hjörleifsdóttir, eiginkona stefnanda, kom fyrir dóm og skýrði svo frá varðandi krana á baðherbergi, að eftir að kaupin voru staðfest, hefðu þau hjónin fengið að vinna í garðinum og hafi hún þá fengið að fara á salerni og komist að raun um, að ekkert vatn kom þar úr krana. Hafi stefnda verið skýrt frá þessu og hafi hann lofað að bæta úr því. Eftir að kaupendur voru fluttir inn í húsið, tóku þau eftir, að rétt seitlaði úr þessum krana. Þegar skrúfað hafi verið frá krana í baðkeri, hafi ekkert vatn komið úr krana í handlaug. Um veturinn hafi svo frosið í vatnsleiðslum, þannig að ekkert vatn fékkst úr krönum

í baðherbergi. Ingibjörg kvað það aldrei hafa komið til greina af kaupanda hálfu að greiða meira en 7.000.000 kr. fyrir húsið. Verð hússins taldi hún nokkuð hátt, en kaupendur töldu sig vera að kaupa ógallaða eign. Hún taldi, að seljendur hefðu búið að Bjargi í um 30 ár.

Fyrir dómi bar Brynjólfur Samúelsson, sonur stefnda, að honum hefði verið lofaður forkaupsréttur að húsinu, en hann hefði hafnað honum, þegar honum var tjáð, að hæsta tilboð væri 8.000.000 kr. og þar af helmingur á borðið. Hafi hann skilið það svo, að útborgunin kr. 4.000.000 hafi átt að greiðast í einu lagi, án þess að henni væri skipt. Hafi þessi misskilningur orðið til þess, að hann féll frá kaupunum.

Óskar Eggertsson rafvirkjameistari kom fyrir dóm og bar, að hann hefði sent starfsmann sinn að Bjargi til þess að setja upp ljósakrónu. Hafi starfsmaðurinn kallað á sig til þess að líta á rafmagnið. Hann kvaðst hafa farið að Bjargi og séð strax, að vírar, þar sem setja átti upp ljósakrónuna, voru trosnaðir, rafmagnsleiðslur bersýnilega gamlar og ekki jarðtaug að hverju ljósastæði, eins og áskilið er í reglugerð.

Hann kvaðst síðan hafa gengið um húsið og litið á rafmagnsleiðslur. Hafi hann farið upp á aðra hæð og opnað þar tengil og hafi honum virst leiðslur þar gamlar og einangrun hörð. Hafi þetta verið í hjónaherbergi. Í suðurherbergi uppi hafi rafleiðslur verið þokkalegar og enn fremur í suðurstofu niðri að hluta. Að öðru leyti hafi sér virst raflögn gömul og hugsanlega frá árinu 1930. Hann taldi, að hann hefði opnað þrjá tengla á efri hæð, í suðurstofu niðri og borðstofu. Sér hafi virst endurnýjun á raflögn í suðurstofu vera með þeim hætti, að nýjar raflagnir hafi verið tengdar við gamlar, þannig að það myndaði ekki eina heild. Hafi því verið nauðsynlegt að skipta um allar rafleiðslurnar. Í suðurstofu uppi hafi rafmagn hins vegar verið í þokkalegu ástandi og þar ekki verið þörf á viðgerð. Hann kvað það algengt, að jarðsamband væri ekki í húsum þetta gömlum.

Að lokum kom Jón Ólafur Þórðarson lögfræðingur fyrir dóm. Hann kvaðst hafa annast samningsgerð við kaup og sölu á Bjargi við Seljalandsveg. Hafi hann síðan reynt að koma á sáttum milli kaupanda og seljanda, en það ekki tekist. Hann kvað stefnda í fyrstu hafa viljað ræða við kaupendur um bætur eða afslátt, en síðar hafi stefnda snúist hugur. Hann áleit, að kaupverð hússins hafi verið nokkuð hátt.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi rökstyður kröfur sínar með því, að gallar þeir, sem hér sé stefnt út af, séu leyndir venjulegum manni við venjulega skoðun. Hafi stefndi gerst sekur um svik, en jafnvel þótt ekki takist að sanna svik á stefnda, hafi hann vanrækt upplýsinga-skyldu sína, en sú skylda nái jafnt til þeirra atriða, sem kaupandi spyr gagngert um, og þeirra, sem hann spyr ekki um, ef seljanda má vera ljóst, að þau skipti kaupanda máli. Hafi stefnandi keypt húseignina á hámarksverði og því álitioð sig kaupa eign í fullkomnu ástandi. Við munnlegan flutning málsins taldi stefnandi, að stefndi hefði vitað eða mátt vita um galla á húsinu, þar sem hann hefði búið í því í u. þ. b. 30 ár.

Stefnandi hélt því fram, að matsgerðin væri gild, þar sem því væri ómótmælt, að matsmaðurinn Guðni Ásmundsson hafi reynt að ná símasambandi við stefnda til þess að tilkynna honum um matið. Engar formkröfur séu í lögum um, hvernig samningi matsgerðar skuli háttáð eða hvernig standa skuli að boðun aðilja. Matsmenn séu ekki ósammála á neinn hátt og hafi komist að sameiginlegri niðurstöðu.

Af stefnda hálfu er byggt á því, að kaupandi hafi grandskoðað húsið áður en kaupin voru gerð. Stefnandi hafi vitað, að hann keypti gamalt hús, sem byggt var 1922. Stefnanda hlaut því að vera ljóst, að ýmislegt í húsinu uppfyllti ekki þær kröfur, sem gerðar eru í nýjum húsum í dag, enda þótt hafa mætti af húsinu full venjuleg not. Varðandi raflagnir í húsinu heldur stefndi því fram, að aldrei hafi borið á því, að rafbúnaður væri ekki í lagi, og í húsinu hafi verið notuð öll venjuleg heimilistæki. Stefnanda hafi aldrei borist bréf frá eftirlitsmönnum Rafveitunnar um, að einhverju væri ábótavant við rafbúnað í húsinu eða hann uppfyllti ekki kröfur gildandi reglugerðar hverju sinni.

Við munnlegan málflytning var af hálfu stefnda haldið fram, að orsök fyrir stíflu í vatnsleiðslum í baðherbergi væri yfirborðsvatn á Ísafirði, sem hefði þessa eiginleika, og væri það alþekkt staðreynd á Ísafirði, að úrfelli myndaðist í rörum. Aðrir gallar á pípulögnum, sem stefndi væri krafinn bóta fyrir, hafi verið augljósir við skoðun og stefndi því ekki bótaskyldur af þeim sökum. Vegna gats á teppi sé stefndi ekki bótaskyldur, þar sem ekki sé getið um það í kaupsamningi, að teppi ættu að fylgja. Enn fremur er því mótmælt af hálfu stefnda, að kaupverð hús-

ins hafi verið yfir markaðsverði. Hér sé um eftirsóttan stað að ræða og enn fremur fylgi húsinu vel ræktaður garður.

Matsgerðina telur stefndi stórlega gallaða og sé ekki fært að nota hana sem sönnunargagn. Framkvæmd matsins sé ólögmæt, þar sem stefnda eða umboðsmanni hans var ekki gefinn kostur á að vera við skoðunargerð, svo sem fyrir er mælt í 1. mgr. 140. gr. laga nr. 85/1936. Fullyrðing eins matsmanna í matsgerð um, að eigi hafi náðst til stefnda eða aðstandenda hans, er órökstudd og ósönnuð. Enn fremur hafi matsmennirnir ekki komist að sömu niðurstöðu og matsgerðin sjálf sé óljós og ófullkomin.

Niðurstöður.

Viðgerð á húsinu var lokið, er undirritaðir dómendur tóku við máli þessu. Þó hafði annar meðdómandinn, Kristján Reimarsson pípuþagningameistari, skoðað húsið, áður en viðgerð fór fram.

Það er ágreiningslaust, að umrædd húseign sé sennilega frá árinu 1922. Einnig er ágreiningslaust, að stefndi bjó þar í rúm 30 ár.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að framkvæmd matsins sé ólögmæt, þar sem stefnda eða umboðsmanni hans var ekki gefinn kostur á að vera við skoðunargerðina. Í greinargerð stefnda er fullyrðingu matsmannsins Guðna Ásmundssonar mótmælt, um að hann hafi reynt að ná til stefnda eða aðstandenda hans í síma. Sé það ósannað, að stefnda hafi verið tilkynnt um stað og tíma matsgerðar, hvorki skriflega né munnlega.

Með skírskotun til 1. mgr. 140. gr. laga nr. 85/1936 má fallast á það með stefnda, að matsgerðin sé af þessum sökum ófullkomin sem sönnunargagn og ekki unnt að leggja hana til grundvallar dómi. Hins vegar hefur stefnandi lagt fram reikninga varðandi viðgerð á húsinu, og hafa dómendur yfirfarið þá og lagt til grundvallar dómi. Ósannað þykir, að söluverð eignarinnar hafi verið yfir markaðsverði.

Stefnandi hefur krafist stefnda um bætur vegna lekaskemmda á kompugólfi á efri hæð og af þeim sökum skemmdum á baðlofti fyrir neðan, á fyrstu hæð, vegna leka úr krana í eldhúsi, leka úr salerniskassa á baði, leka úr miðstöðvarröri í kjallara og vegna þess að miðstöðvarofn í eldhúsi hitnaði ekki, en aðrir ofnar misjafnlega.

Dómendur telja, að sumir þessara galla blasi við eftir skoðun, en aðrir séu þess eðlis, að þeir fari ekki fram úr því, sem búast

mátti við miðað við aldur hússins og augsýnilegt ástand þess. Hvorki hefur verið sýnt fram á, að svikum hafi verið beitt í sambandi við áðurgreind atriði né að þau hafi verið sérstaklega áskil-in.

Gallar vegna gats á teppi í setustofu og smávægilegs bruna-gats í skáp í borðstofu verða ekki taldir þess eðlis né svo veru-legir, að stefndi sé bótaskyldur þeirra vegna.

Öðru máli gegnir með raflagnir í húsinu. Þar er gæðafrávik meira en búast mátti við. Enda þótt húsið sé mjög gamalt og því viðbúið, að ýmislegt sé farið að ganga úr sér og ósannað, að selj-andi hafi gert sér grein fyrir nefndum göllum á rafmagni, telja dómendur, að menn megi almennt treysta því, að unnt sé að hafa full venjuleg not af rafmagni í húsum, án þess að hætta stafi af, þótt gömul séu. Og þegar litið er til þess, að stefndi selur stefn-anda umrætt hús fyrir fullt verð gallalausrar eignar, þykir verða að leggja bótaskyldu á stefnda af þessum sökum. Bætur vegna þessa þykja hæfilega ákveðnar kr. 257.000, og er þá tekið tillit til þess, að sums staðar voru rafleiðslur í þokkalegu ástandi, og eins var rafmagnstafla vel sýnileg við skoðun.

Vatnslagnir í baðherbergi voru stíflaðar vegna úrfellis, og kom því ekki vatn úr krönum með eðlilegum hætti. Það er álit dóm-enda, að seljanda hafi verið um það kunnugt, þar sem slíkt úrfelli í rörum myndast á löngum tíma, þannig að vatnsrennsli minnkar smátt og smátt, uns leiðslur stíflast alveg, og er þá engin viðgerð, sem kemur að haldi, nema endurnýjun á vatnsleiðslum. Með tilliti til þess, að seljandi bjó í húsinu í rúm 30 ár, hlaut honum að vera kunnugt um nefndan galla á vatnslögnum í baðherbergi og bar því að vekja athygli kaupanda á honum.

Stefndi telst bera bótaábyrgð á þessum galla samkvæmt grund-vallarreglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup, og þykja bætur hæfilega ákveðnar kr. 148.000.

Rétt þykir, að stefndi greiði stefnanda kr. 117.000 í málskostnað, og er þá tekið tillit til matskostnaðar.

Dóm þennan kváðu upp Gunnar Aðalsteinsson, fulltrúi bæjar-fógeta, Kristján Reimarsson pípulagningameistari og Jósep Vern-harðsson rafvirkjameistari.

Dómsorð:

Stefndi, Samúel Jónsson, greiði stefnanda, Hirti Kristjáns-syni, kr. 405.000 ásamt 13% ársvöxtum frá 1. júlí 1975 til

greiðsludags og kr. 117.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dómsins að viðlagðri aðför að lögum.

Mánudaginn 2. október 1978.

Nr. 220/1976. Þórir h/f

gegn

Stálvík h/f.

Útivistardómur.

Dómur Hæstaréttar.

Málssókn þessi fellur niður.

Afrýjandi, Þórir h/f, er eigi sækir dómþing í máli þessu, greiði 5.000 króna útivistargjald til ríkissjóðs, ef hann vill fá mál sitt tekið fyrir af nýju.

Mánudaginn 2. október 1978.

Nr. 212/1977. Fagurhóll h/f

gegn

Steingrími Kolbeinssyni.

Útivistardómur.

Dómur Hæstaréttar.

Málssókn þessi fellur niður.

Afrýjandi, Fagurhóll h/f, er eigi sækir dómþing í máli þessu, greiði 5.000 króna útivistargjald til ríkissjóðs, ef hann vill fá mál sitt tekið fyrir af nýju.
