1979. Hagsmunir sóknaraðilja af máli þessu teljast nema u. þ. b. kr. 10.660.000.

Sóknaraðili sagði varnaraðilja upp störfum að máli þessu hinn 8. nóv. 1979, áður en til flutnings þess kom.

Varnaraðili telst hafa unnið til lögbundins helmings málflutningsþóknunar í máli þessu. Á þeim grundvelli telst málflutningsþóknun varnaraðilja, Harðar Ólafssonar hæstaréttarlögmanns, fyrir störf að máli þessu miðað við 8. nóv. 1979 hæfilega ákveðin kr. 950.000.

Samtals nemur málflutningsþóknun varnaraðilja, Harðar Ólafssonar hæstaréttarlögmnns, vegna framangreindra mála kr. 3.550.000.

Málskostnaður í máli þessu fellur niður.

Því úrskurðast:

Þóknun Harðar Ólafssonar hæstaréttarlögmanns fyrir málflutningsstörf í þágu Guðbjörns Guðjónssonar í framangreindum málum ákveðst kr. 3.550.000.

Málskostnaður fellur niður.

Fimmtudaginn 22. maí 1980.

Nr. 108/1978. **Jón L. Guðnason**
(Hilmar Ingimundarson hrl.)
gegn
Högna Ágústssyni og
Jónínu Guðmundsdóttur
og gagnsök
(Kristján Eiríksson hrl.).

Skaðabótamál.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Ármann Snævarr, Logi Einarsson, Sigurgeir Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Aðaláfrýjandi áfrýjaði máli þessu með stefnu 26. maí 1978, að fengnu áfrýjunarleyfi 17. s. m. Hann krefst þess aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum gagnáfrýjenda, en til vara, að kröfur gagnáfrýjenda verði stórlega lækkaðar, og í báðum tilfellum krefst hann málskostnaðar úr hendi þeirra í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu málinu til Hæstaréttar samkvæmt heimild í 3. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973 með stefnu 1. júní 1978. Þau krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar úr hendi aðaláfrýjanda fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný skjöl hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Gagnáfrýjandi Jónína Guðmundsdóttir hefur eftir uppsögu héraðsdóms selt eignarhluta sinn í Grettisgötu 47 A, en aðild hennar að máli þessu hefur eigi verið vefengd.

Svo sem greinir í hinum áfrýjaða dómi, höfðu matsmenn undir höndum 4 dómskjöl (nr. 4—7), sem síðar var leitt í ljós, að ekki vörðuðu skúr þann á lóð hússins nr. 47 A við Grettisgötu, sem fjallað er um í málinu, heldur annars vegar hækkun viðbyggingar við húsið nr. 47 við sömu götu og hinsvegar skúrbyggingu milli húsanna nr. 47 og 47 A við Grettisgötu, en á lóð hins fyrrtalda og hluti þeirrar eignar. Teikningar af mannvirkjum þessum fylgdu ekki. Í matsgerð kemur fram, að matsmenn höfðu einnig undir höndum mæliblað og lóðauppdrátt, sem sýndu stærð hins umdeilda skúrs, enda er ekki deilt um, að grunnflötur hans hafi verið sem næst 7.00 m x 2.50 m. Gögn þau á dskj. 4—7, sem að framan greinir, voru þess eðlis, að þau gátu á engan hátt villt um fyrir matsmönnum um stærð eða gerð hins umdeilda skúrs.

Með þessum athugasemdum og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms, sem kveðinn var upp með sérfróðum samdómendum, þykir mega staðfesta niðurstöðu hans.

Eftir þessum málsúrslitum ber að dæma aðaláfrýjanda til að greiða gagnáfrýjendum málskostnað fyrir Hæstarétti, sem þykir hæfilega ákveðinn 160.000 krónur.

Það er aðfinnsluvert við meðferð máls þessa í héraði, að annar hinna sérfróðu samdómenda var eigi viðstaddur, er

aðiljar og vitni gáfu skýrslur á bæjarþingi hinn 15. apríl 1977.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, Jón L. Guðnason, greiði gagnáfrýjendum, Högna Ágústssyni og Jónínu Guðmundsdóttur, 160.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 11. október 1977.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 19. september sl., höfðaði Kristján Eiríksson hæstaréttarlögmaður, Laugavegi 27, Reykjavík, fyrir hönd Högna Ágústssonar verkamanns og Jónínu Guðmundsdóttur afgreiðslustúlku, beggja til heimilis að Grettisgötu 47 A í Reykjavík, fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 31. maí 1976, gegn Jóni L. Guðnasyni, Grettisgötu 58 A, Reykjavík, til greiðslu fébóta að fjárhæð kr. 238.875 með 9% ársvöxtum frá 1. júlí 1973 til 15. júlí 1974, 13% ársvöxtum frá þeim degi til 1. maí 1976 og 14.5% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Við munnlegan málflutning var fallið frá kröfu um 14.5% ársvexti frá 1. maí 1976 til greiðsludags, en krafist 13% ársvaxta af stefnufjárhæð frá 15. júlí 1974 til greiðsludags, að öðru leyti voru dómkröfur stefnenda óbreyttar frá því, sem greinir í stefnu.

Af hálfu stefnda er krafist sýknu af öllum kröfum stefnenda, en til vara, að kröfur stefnenda verði stórlega lækkaðar. Í báðum tilfellum er krafist málskostnaðar úr hendi stefnenda að mati dómsins.

Leitað hefur verið um sáttir í máli þessu án árangurs.

II.

Í sáttakæru er málavöxtum lýst á þann veg, að stefnendur eigi fasteignina nr. 47 A við Grettisgötu í Reykjavík í félagi. Tilgreind eign sé kjallari og ein hæð. Jónína sé eigandi að kjallara hússins, sem sé 3ja herbergja íbúð. Að hinu leytinu sé Högni eigandi að hæðinni, sem einnig sé 3ja herbergja íbúð. Eignar-

hlutdeild Jónínu í fasteigninni teljist vera 2/5 hlutar, en hlutdeild Högna 3/5 hlutar. Lóð hússins sé eignarlóð. Lóðarstærð 107.1 fermetri og lóðin í óskiptri sameign eigenda. Eignarhlutdeild hvors eiganda um sig í lóðinni sé helmingur, eða 50%. Á baklóð tilgreinds húss að norðanverðu á lóðarmörkum hafi um árabil staðið járnklæddur skúr eða bíslag, sem var sameign þeirra stefnenda. Tilgreindur skúr hafi verið reistur á sínum tíma með fullu samþykki byggingaryfirvalda. Skúrinn hafi verið smíðaður úr timbri á eftirgreindan máta: Skúrgrindin (timburgrindin) hafi verið 2x4, klædd með 1" borðviði að utanverðu svo og pappa og bárujárni. Á þaki hafi skúrinn verið klæddur borðviði, pappa og bárujárni. Skúrnum hafi verið deilt niður í tvær geymslur og þvottahús að auki og hafi frágangur þvottahússins verið á þá lund að innanverðu, að gólfið hafi verið steypt og þvottahúsið múrhúðað. Skúrinn hafi verið einangraður, með raflögn, frárennsli og vatnslögn. Grunnflötur skúrsins hafi verið lengd 7 m, breidd 2.5 m.

Á árinu 1971 (á að vera 1973) hóf stefndi, eigandi fasteignarinnar nr. 13 við Vitastíg í Reykjavík, að reisa nýtt hús, gert úr steinsteypu, og var húsið staðsett alveg á mörkum lóðanna Grettisgötu 47 A og Vitastígs 11. Skúr stefnenda hafi verið uppslætti steypumóta byggingarinnar á lóðinni nr. 13 við Vitastíg til trafala. Þá hafi stefndi komið að máli við stefnandann Jónínu í þann mund, er hafist var handa um framkvæmdir. Hafi stefndi farið þess á leit við stefnandann Jónínu, að hún heimilaði að sínu leyti, að umræddur skúr yrði rifinn til grunna. Samhliða hafi stefndi lofað því í þessum viðræðum, að skúrinn yrði að öllu leyti endurbyggður í sinni upphaflegu mynd á hans kostnað. Þessum tilmælum stefnda hafi stefnandinn Jónína samsinnt. Á hinn bóginn staðhæfi stefnandinn Högni, að hann hefði aldrei beint samþykkt fyrir sitt leyti þvílíka beiðni stefnda. Stefnandinn Högni hafi þó látið kyrrt liggja, af því að stefndi hafi lofað að endurreisa skúrinn stefnendum að kostnaðarlausu. Hafi skúrinn verið rifinn til grunna af mönnum, sem störfuðu á vegum stefnda. Vorið 1973 hafi tveir menn á vegum stefnda hafið að reisa nýjan skúr á lóð stefnenda. Sú skúrbygging, sem stefndi ætlaði að láta reisa, hafi á engan hátt verið í samræmi við þann skúr, er áður stóð á lóðinni og rifinn hafði verið fyrir tilverknað stefnda. Við slíkt háttarlag hafi stefnendur ekki viljað una og hafi talið um algera brigð á upphaflegu loforði stefnda að ræða. Af þeim ástæðum hafi stefnendur vísað starfsmönnum stefnda á brott

og við það hafi verið látið sitja síðan af hálfu stefnda, enda þótt stefnendur hafi alls ekki sætt sig við slík málalok.

Af hálfu stefnda er málavöxtum lýst á þá leið, að á árinu 1971 (á að vera 1973) hafi stefndi hafið byggingu húss á lóðinni nr. 13 við Vitastíg hér í borg. Hafi þá komið í ljós, að skúr, sem tilheyrði húseigninni við Grettisgötu 47 A, skagaði u. þ. b. hálfan metra inn á lóð stefnda. Skúr þessi hafi reynst vera því sem næst gerónýtur, mikið fúinn, vatnslögn frostsprungin og skolp í ólagi, sbr. vottorð á dskj. nr. 18. Það hafi því orðið að samkomulagi milli stefnda og stefnenda, að skúr þessi skyldi rifinn og annar reistur í staðinn sem nokkurs konar kartöflugeymsla. Skyldi hann vera töluvert minni, einangraður og klæddur að innan. Vorið 1973 hafi menn á vegum stefnda hafið að reisa nýjan skúr, en þá bregði svo við, að stefnendur hafi rekið starfsmenn stefnda frá verkinu og hafi stefndi ekki enn fengið að halda því áfram.

Í málinu hafa farið fram nokkrar yfirheyrslur vegna máls þessa.

Fram kom hjá stefnandanum Jónínu, að hún væri ekki viss, hvenær hinn umdeildi skúr var byggður, en hún hélt, að Ófeigur Ólafsson trésmíðameistari, sem hún keypti húseign sína af, hafi byggt skúrinn. Daginn fyrir sumardaginn fyrsta 1973 hafi stefndi komið að máli við sig og spurt um það, hvort hann mætti láta rífa skúrinn, því hann vantaði pláss undir stillansana hjá sér, hann væri að fara út í nýbyggingu þarna á móti og hvort þeim væri ekki sama, þótt hann fengi að rífa skúrinn, til þess að húsið gæti staðið á mörkum. Stefnandinn Jónína kveðst hafa svarað, „að frá sinni hálfu, þá svo sem sé það í lagi, ef hann bæti þetta og þetta hái því, að hann geti haft húsið nógu stórt.“ Stefndi hafi sagt, „já, mikil ósköp, hér verður allt fullt af timbri, og það verður enginn vandi fyrir ykkur. Þið fáið jafnvel betri skúr heldur en þetta.“ Stefndi (sic) kvaðst hafa sagt, að í skúrnum væri vaskahús, sem hún kvaðst nota. Morguninn eftir hafi komið menn frá stefnda og byrjað að rífa skúrinn, og kvaðst Jónína hafa reynt að bjarga því, sem bjargað varð, úr skúrnum. Stefnandinn Högni hafi verið í vinnunni. Aðspurð sagði stefnandinn Jónína, að stefndi hafi sagst mundu byggja sams konar skúr. Stefndi hafi ekkert minnst á, að skúrinn væri inn á hans lóð. Ekkert hafi verið rætt um, að við endurbyggingu skúrsins ætti að líta til þess, hve skúr stefnenda var gamall. Stefnandinn Jónína sagði, að ekki hefði verið til sérstök teikning af skúrnum, þetta hafi verið járnskúr, með timbri að utan og pappa og

múrað að innan vaskahúsið og steypt gólf. Í skúrnum hafi verið niðurfall og þar hafi hún verið með þvottavél og rafmagn og hafi hún þvegið í skúrnum. Einnig hafi hún geymt kartöflur og fleira í skúrnum.

Fram kom hjá stefnandanum Högna, að stefndi hefði komið að máli við sig kvöldið áður en skúrinn var rifinn og sagst vera í vandræðum út af skúrnum, því hann væri að byggja hús, sem næði þarna upp að, og hafi hann sagst vera í vandræðum með að koma mótum fyrir og stillönsum og hafi hann beðið um leyfi til þess að fá að rífa skúrinn til þess að koma þessu fyrir. Stefndi hafi lofað að byggja skúrinn upp í þeirri stærð, sem hann var. Stefndi hafi sagt við Högna, að hann þyrfti ekki að svara þessu fyrr en eftir svona tvo til þrjá daga. En þegar Högni kom heim næsta kvöld, þá hafi verið búið að rífa skúrinn, þannig að ekki hafi komið til þess, að Högni svaraði því. Í þessum viðræðum hafi stefndi talað um, að skúrinn skagaði yfir á sína lóð um svona 10 cm að hluta til. Stefndi hafi sagst ætla að reisa skúr, betri en þann, sem var. Ástand skúrsins hafi verið allsæmilegt. Í skúrnum hafi verið góðar raflagnir og vatn í leiðslu.

Í málinu liggur frammi sem dskj. nr. 14 matsgerð dómkvaddra matsmanna, þeirra Indriða Níelssonar húsasmíðameistara og Kristins Sigurjónssonar húsasmíðameistara. Þeir hafa báðir staðfest matsgerð þessa fyrir dómi. Í matsgerð þessaari segir m. a. svo:

„Skúr sá, sem matsbeiðnin hljóðar upp á, er að öllu fjarlægður af lóðinni, og urðu nokkrar umræður og ágreiningur aðila um gæði og staðsetningu hans.

Ekki gátu eigendur upplýst, hve gamall skúrinn hefði verið, en gáfu eftirfarandi lýsingu um gerð hans. Skúrinn var byggður þannig: „Timburgrind 2 x 4 klædd með 1" borðvið, að utan pappalagður og bárujárn á þaki og veggjum. Skúrnum var skipt í tvær geymslur og þvottahús, og var frágangur þannig að innan, steypt gólf, þvottahús múrhúðað að innan. Einangraður var skúrinn, með raflögn, frárennsli og vatnslögn.

Þá lagði Kristján Eiríksson hrl. fram lóðauppdrátt af umræddum lóðum, og samkvæmt þeim uppdrætti virðist grunnflötur skúrsins vera 7 metrar á lengd 250 m (sic) á breidd. Borgarverkfræðingur benti á það, að rétt væri að athuga, hvað fyrir lægi til upplýsinga um skúrinn hjá borginni. Þá hófst vettvangsganga, og kom þá fram, að búið var að slá upp timburgrind að skúr, sem mældist L.367 x 240. H.260 x 248, og var viðurkennt,

að Jón L. Guðnason hefði látið vinna verkið á sinn kostnað, en Jón sagðist ekki hafa getað lokið við verkið, þar sem menn, sem að verkinu stóðu, hefðu verið hraktir í burtu frá smíðinni.

Hjá borgarverkfræðingi fengum við eftirtalin gögn:

Afrit úr skjalasafni borgarinnar.

Umsókn Guðjóns Guðjónssonar, dags. 9. júlí 1920, um leyfi til að hækka skúr á lóðinni nr. 47 við Grettisgötu. Þann 17. júlí 1920 leyfir byggingarnefnd hækkun á skúrnum. Þann 13. okt. 1956 er sótt um útlitsbreytingu á geymsluskúr á lóðinni nr. 47 við Grettisgötu.

Þann 5. nóvember 1956 er Guðjóni leyfð útlitsbreyting á skúrnum. Ennfremur fengum við afrit af mæliblaði, sem sýnir, að skúrinn hefur staðið ca. 20 cm. inn á lóð nr. 13 við Vitastíg. Látum við þessi gögn fylgja matinu.

Matsmenn munu nú gera kostnaðaráætlun af skúr af sömu stærð og gerð, er talinn var vera á lóðinni áður. Er verðið miðað við júlí 1973 samkvæmt beiðninni. Matsfjárhæð fyrir slíkann skúr teljum við vera *kr. 238.875.00.*"

Fram kom hjá matsmanninum Kristni Sigurjónssyni, að matsmennirnir hefðu ekki kynnt sér uppdrætti.

Fram kom hjá matasmanninum Indriða Níelssyni, að matið væri miðað við nýjan skúr og ekkert tillit muni hafa verið tekið til aldurs skúrsins. Ekki gat matsmaðurinn upplýst, við hvaða einangrun matið væri miðað.

Fram kom hjá stefnda, að þegar hann hefði fengið leyfi til þess að byggja, hafi hann talað við stefnendur. Stefnda minnti, að hann hefði fyrst talað við stefnandann Högna og beðið hann um leyfi. Byggingameistarinn hafi sagst þurfa að fara alveg inn, því skúrinn væri alveg á mörkunum og það yrði að fara inn á hann einn meter til einn og hálfan meter, sem þyrfti að grafa niður. Högni hafi sagt, að það væri alveg sjálfsagt. Stefndi kvaðst hafa sagt, að hann skyldi bæta það, sem við rifum af þessum skúr, þar skyldi hann setja nýtt í staðinn og það sama hafi hann sagt við konuna. Stefndi sagði, að þessar viðræður hefðu sennilega átt sér stað í apríl 1973 og hafi skúrinn verið rifinn stuttu á eftir. Stefnendur hafi saamþykkt, að stefndi mætti rífa skúrinn og setja nýtt í staðinn. Síðan, þegar átti að fara að rífa skúrinn og búið var að mæla fyrir húsinu, þá hafi skúrinn verið hálfan meter inni á lóðinni. Þá hafi trésmiðurinn, sem var við verkið, sagt, „þér ber ekkert að gera þetta með skúrinn, þau verða að fjarlægja skúrinn þér að kostnaðarlausu. Þú skalt ekki fara neitt

að bæta það, þau eiga að taka skúrinn.“ Stefnandinn Jónína hafi verið við, þegar skúrinn var rifinn, og hafi skúrinn verið rifinn með samþykki hennar. Þegar farið var að rífa skúrinn, þá hafi hann verið svo grautfúinn, að hann hafi ekki hangið uppi, og hafi stefnandinn Jónína samþykkt, að stefndi byggði helmingi minni skúr. Stefndi hafi ekki talað um þetta við stefnandann Högna, því þetta hafi verið gerónýtur skúr og ekki hafi verið neitt, sem hægt var að hirða úr honum. Konan hafi fallist þarna á helmingi minni skúr, og hann kvaðst stefndi hafa ætlað að smíða. Stefnandinn Högni hafi sagt við sig, að hann notaði ekki skúrinn, fyrst þegar stefndi talaði við hann. Hann væri með geymslur uppi og hefði engin not af þessum skúr. Stefndi mætti rífa skúrinn fyrir sitt leyti, ef stefndi bætti og setti nýtt, stefndi réði því. Aðspurður kvaðst stefndi ekki hafa talið sig hafa skýlaust samþykki Högna, nema þetta, að hann hafi sagt sér, að hann notaði ekki skúrinn. Stefndi sagði, að sér hefði ekki dottið annað í hug en að stefnandinn Jónína mundi minnast á þetta við Högna, og þegar Högni kom ekki daginn eftir til þess að tala við sig, að skúrinn væri farinn, þá hafi stefnda ekki dottið annað í hug en að það væri sama og þögn þeirra á milli, að stefndi byggði þennan skúr, eins og stefnandinn Jónína fór fram á, helmingi minni. Stefnandinn Högni hafi aldrei samþykkt, að reistur yrði helmingi minni skúr.

Þegar byrjað var á framkvæmdum við skúrinn, hafi mennirnir verið reknir og hafi stefnandinn Jónína rekið þá frá verkinu. Síðar hafi stefndi verið beðinn aftur um að fá mennina til þess að gera þetta og hafi stefndi þá fengið einn af þeim. Þau stefnendur hafi margkomið til sín og beðið sig um að hefja framkvæmdir og klára þennan skúr, en mennirnir hafi alltaf verið reknir frá verkinu. Þrisvar hafi menn frá stefnda byrjað á skúrnum, en þeir alltaf verið reknir. Stefndi sagði, að skúrinn, sem rifinn var, hefði snúið eins og sýnt er á dskj. nr. 9, en skúrinn hafi verið skakkur, því hann hafi verið inni á lóðinni hjá sér. Stefndi hélt, að skúrinn hefði verið rifinn sama daginn og byrjað var að grafa fyrir húsinu, það hafi verið stuttu áður sem stefndi komst að því, að skúrinn sneri inn á sína lóð. Stefndi kvaðst hafa fengið viðstöðulausar hringingar frá bænum, til þess að hann kláraði skúrinn, og hafi hann séð dskj. nr. 21, sem sé plagg frá bænum og hafi þetta verið tillaga borgarstarfsmanna og stefnenda.

Stefndi sagði, að skúrinn sem rifinn var, hefði verið timbur-

fúadrasl. Ekki hafi verið hægt að hirða úr þessu spýtu. Þetta hafi verið kassafjalir að innan, hver járnplötubúturinn negldur utan á annan, ekki nokkur plata, sem hægt væri að segja, að hefði verið heilleg, kolryðgað. Raflögn hafi verið í lagi. Vatnslögn hafi einhvern tíman verið í skúrnum, allt krosssprungið og ryðgað. Einhvern tíma hafi verið steypt í botninn á þessum fjölum, sem hafi verið lagt í, ekki steypt, heldur forskallað og niðurfall eitthvað þar úr, allt stíflað. Ekkert vatn hafi verið, þegar skúrinn var rifinn. Ekki hafi verið hægt að rífa hluta af skúrnum.

Lagt hefur verið fram í málinu sem dskj. nr. 18 vottorð undirritað af Henning Þorvaldssyni húsasmíðameistara við byggingu hússins að Vitastíg 13, Reykjavík, og Birni Guðmundssyni. Vottorð þetta er svohljóðandi:

„Skúr þessi hafði skagað u. þ. b. hálfan meter inn á lóð Vitastígs 13. Varð um það samkomulag við eigendur skúrsins, að hann skyldi rifinn og reisa annan mikið minni sem nokkurs konar kartöflugeymslu. Átti hann að vera einangraður og klæddur að innan. Er hafist var handa um að rífa skúrinn, kom í ljós, að hann var gjörónýtur og mikið fúinn. Vatnslögn var frostsprungin og skolp í ólagi. Um vorið 1973 var bygging hins nýja skúrs hafin. Þá skeður það, að eigendur hans ráku starfsmenn mína frá verkinu, en ég hafði tekið að mér þetta verk fyrir eiganda Vitastígs 13, Jón Guðnason. Báru þeir því við, að skúrinn væri of lítill. Það skal tekið fram, að leyfi byggingaryfirvalda lá þá ekki fyrir og óvíst, hvort brunamálayfirvöld hefðu samþykkt staðsetningu hans vegna brunahættu. Starfsmaður minn, Björn Guðmundsson, og jafnframt meðeigandi að Nýverki h.f., reyndi í tvígang að halda verkinu áfram, en var í bæði skiptin gerður brottrækur."

Hér fyrir dómi var Henning Þorvaldsson spurður að því, hvernig hann vissi, að skúrinn skagaði um það bil hálfan meter inn á lóð Vitastígs 13, og svaraði hann því til, að komið hefðu mælingamenn frá bænum og þeir hafi mælt út fyrir húsinu og þá hafi þetta komið í ljós. Skúrinn hafi verið skakkur og skældur og hafi skúrinn neðst skagað langt út í lóðina. Efsta hornið á honum hafi sennilega verið 20 cm út í lóðina. Fram kom hjá Henning Þorvaldssyni, að hann hefði verið viðstaddur viðræður stefnda og stefnandans Jónínu, sem átt hafi sér stað daginn áður en byrjað var að rífa skúrinn eða jafnvel sama daginn og hafi verið talað um það, að stefndi mundi skaffa skúr, sem yrði

ekki jafnstór, en yrði samt nothæfur, þannig að hún gæti notað sinn hluta af skúrnum fyrir kartöflugeymslu. Ekki hafi verið búið að tæma skúrinn, þegar byrjað var að rífa hann, og hafi þeir hjálpað henni við að tæma skúrinn. Ekki hafi verið talað um ákveðna fermetratölu í sambandi við stærð nýja skúrsins, heldur hafi verið talað um svona helmingi minni skúr heldur en hinn. Ekkert hafi heldur verið talað um, hvernig nýi skúrinn ætti að vera, en talað hafi verið um að hafa þann hluta skúrsins einangraðan, sem yrði notaður fyrir kartöflugeymslu.

Strax og búið var að rífa skúrinn, hafi komið í ljós, að vatnslögn hafi verið frostsprungin og skólp í ólagi. Rafmagnstaug hafi verið í skúrinn ofan frá kúlu, hélt Henning, en það hafi ekki verið í sambandi. Henning hélt, að byrjað hefði verið að byggja nýja skúrinn sama sumarið og gamli skúrinn var rifinn. Ekki hafi verið leitað leyfis byggingaryfirvalda, en skúrinn byggður þannig, að hægt væri að flytja hann burtu. Þetta hafi stefnendur ekki samþykkt. Stefnendur hafi ekki skaffað teikningar, skúrinn hafi bara átt að byggja eftir þeirra höfði og hafi þau viljað hafa þetta mikið stærri skúr en um var talað og jafnvel eins stóran eða stærri heldur en hinn var.

Björn Guðmundsson húsasmiður var yfirheyrður hér fyrir dómi vegna máls þessa. Hann kvaðst hafa unnið fyrir stefnda við byggingu hússins að Vitastíg 13. Fram kom hjá Birni, að skúrinn hefði skagað inn í lóðina og samkomulag hafi orðið milli stefnda og konunnar, eiganda skúrsins, að kljúfa skúrinn, en þegar farið var að hreyfa við skúrnum, þá hafi hann verið svo illa farinn, að hann hafi hrunið, og þá hafi átt að taka hann og fjarlægja og hafi stefndi átt að skaffa eigendum skúrsins einhverja kartöflugeymslu eða minni skúr, einangraðan með plasti og frágenginn að innan með þilplötum. Ekki hafi verið tekið fram um vatnslögn og rafmagn. Stærð gamla skúrsins gæti hafa verið svona 2.5 eða 3 x 7 m, hann hafi ekki verið einangraður. Það hafi verið smáherbergi eða kassi, sem var einangraður undir kartöflur. Skúrinn hafi ekki verið múrhúðaður. Í skúrnum hafi verið krani, sem stóð upp úr gólfi. Kraninn hafi verið ryðgaður og dottið í sundur um leið og komið var við hann. Ekkert vatn hafi verið í skúrnum, en sennilega hafi verið frárennsli þarna, en Björn kvaðst ekki vita, hvar það hafi verið tengt. Rafmagn hafi verið í skúrnum. Samningar stefnda við konuna hafi verið munnlegir samningar á staðnum, þegar átti að fara að rífa skúrinn. Þegar byrjað var að rífa skúrinn, hafi verið allra handa

dót í honum og hafi konan tekið eitthvað af því, en megnið af dótinu hafi konan látið fara.

III.

Af hálfu stefnenda eru kröfur rökstuddar með því, að stefndi hafi, áður en hann lét hefjast handa um að rífa skúrinn til grunna, lofað eða gefið fyrirheit um, að skúrinn yrði reistur aftur í upphaflegri gerð sinni á baklóð hússins. Þar með hafi stefndi tekist á herðar þá skyldu að efna þetta heit sitt. Hins vegar er fullyrt, að um brigð á því loforði stefnda hafi verið að tefla, af því að ætlun hans hafi verið sú að láta reisa til muna minni og óvandaðri skúrbyggingu en áður stóð á lóð hússins. Fyrir þær sakir er því haldið fram, að stefndi hafi á ótilhlýðilegan hátt þokað til hliðar þeirri samningsskyldu eða því loforði að láta reisa skúrinn á ný í upphaflegri gerð hans. Með því samningsrofi hafi stefndi valdið stefnendum verulegu tjóni. Það tap hafi dómkvaddir mats- og skoðunarmenn metið á kr. 238.875, sbr. dskj. nr. 14. Sé tapið miðað við tjónstímann árið 1973, þ. e. þann tíma, er samið var um að endurreisa skúrbygginguna.

Stefndi hafi á engan hátt viljað bæta stefnendum tap þeirra. Af hálfu stefnenda er því haldið fram, að stefnendur eigi að vera fjárhagslega jafn settir og vanefndir stefnda hafi ekki orðið. Stefnendur hafi á engan hátt orðið að hlíta því að taka við þeirri skúrbyggingu, er stefndi hafi ætlað að láta reisa á baklóð hússins og hafa að eigin geðþótta.

Við munnlegan málflutning var því haldið fram, að 8. júní 1972 hefði stefndi fengið leyfi byggingaryfirvalda til þess að byggja hús á lóðinni Vitastígur 13. Hinn 18. apríl 1973 hafi stefndi óskað eftir því við stefnandann Jónínu að fá að rífa skúrinn. Stefndi hafi lofað að reisa sams konar skúr. Að kvöldi sama dags hafi stefndi rætt við stefnandann Högna og hafi stefndi gefið fyrirheit um að endurbyggja skúrinn. Engir fyrirvarar hafi verið gerðir af hálfu stefnda, hvorki um aldur skúrsins né staðsetningu. Stefnandinn Högni hafi ekki svarað málaleitan stefnda, þar sem hann hafi tekið sér tveggja til þriggja daga frest. Daginn eftir hafi menn á vegum stefnda rifið skúrinn og hafi stefnandinn Högni þá ekki veitt samþykki sitt. Því var mótmælt, að stefnandinn Jónína hefði samþykkt, að reistur yrði helmingi minni skúr, að minnsta kosti hafi stefnandinn Högni aldrei samþykkt það.

Á dskj. nr. 8 komi fram, að skúrinn hafi verið lélegur í maí

1972, en hann hafi verið vel nothæfur fyrir stefnendur. Á dskj. nr. 8 komi fram, að bakhlið skúrsins hafi snúið að lóð stefnda, framhlið í suður og austurhlið á mörkum lóðar stefnenda og Grettisgötu 49. Staðsetning skúrsins sé óumdeild. Á dskj. nr. 25 og 26 komi fram, að nýbygging stefnda hafi verið reist alveg á mörkum lóðar stefnda og lóðar stefnenda. Stefndi hafi ekki getað byggt fyrirhugað hús sitt án samþykkis stefnenda. Hann hafi þurft aðstöðu fyrir vinnupalla og steypumót.

Ekki skipti máli við niðurstöðu máls þessa, hvort skúrinn hafi verið lélegur eða ekki. Ekki heldur þótt hann hafi verið byggður í leyfisleysi. Stefndi hafi vanefnt samning sinn eða loforð um að reisa skúrinn í upphaflegri mynd. Þessi vanefnd stefnda hafi valdið stefnendum tjóni, sem dómkvaddir matsmenn hafi metið á kr. 238.875.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að þegar stefndi hóf byggingu húss á lóðinni nr. 13 við Vitastíg hér í borg, hafi komið í ljós, að skúr, sem tilheyrði húseigninni við Grettisgötu 47 A, skagaði u. þ. b. hálfan meter inn á lóð stefnda. Skúr þessi hafi reynst vera því sem næst gerónýtur, mikið fúinn, vatnslögn frostsprungin og skolp í ólagi. Það hafi því orðið að samkomulagi milli stefnda og stefnenda, að skúr þessi skyldi rifinn og annar reistur í staðinn sem nokkurs konar kartöflugeymsla. Skyldi hann vera töluvert minni, einangraður og klæddur að innan. Vorið 1973 hafi menn á vegum stefnda hafið að reisa hinn nýja skúr, en þá bregði svo við, að stefnendur hafi rekið starfsmenn stefnda frá verkinu, og hafi stefndi ekki enn fengið að halda því áfram.

Sýknukrafa stefnda er á því byggð, að stefnendur hafi með því að hindra stefnda í að reisa hinn nýja skúr firrt sig öllum rétti til skaðabóta. Þá komi hér einnig til tómlæti af hálfu stefnenda, þar sem þeir hafi eigi gert gangskör að því að láta meta skúrinn, áður en hann var rifinn á árinu 1971. Í málinu liggi fyrir, að stefnendur, a. m. k. stefnandi Jónína, hafi samþykkt niðurrif skúrsins. Það sé rangt, að stefndi hafi samþykkt að reisa skúrinn í sinni upphaflegu mynd. Slíkt hafi aldrei komið til greina af hálfu stefnda. Stefndi fullyrði jafnframt, að stefnandi Högni hafi samþykkt af sinni hálfu, að skúrinn skyldi rifinn og reistur í þeirri mynd, sem stefndi hafi lýst hér að framan, a. m. k. hafi hann látið það óátalið, að skúrinn yrði rifinn, og hafi reyndar fylgst með því. Sýknukrafa stefnda er einnig á því byggð, að umræddur skúr hafi verið byggður að hluta inn á lóð stefnda

í leyfisleysi. Hagsmunir stefnda, sem var að reisa húseign upp á tugi milljóna, hafi verið yfirgnæfandi meiri en hagsmunir stefnenda að láta skúrinn standa óbreyttan áfram. Hér hafi verið um hagsmunaárekstur að ræða og skv. viðteknum reglum eignarréttarins verði minni hagsmunir að víkja fyrir meiri hagsmunum. Að sjálfsögðu hafi stefnendur rétt til þess að fjarlægja þann hluta skúrsins, sem stóð á lóð stefnda. Þeir hafi hins vegar tekið þann kostinn að leyfa stefnda að rífa hann. Þeirra sé því sönnunarbyrðin um það, hvað um hafi verið samið. Stefndi hafi átt tvímælalausan rétt á því að krefjast þess, að skúrinn yrði fjarlægður af lóðinni, án þess að til bótaréttar kæmi.

Varakrafa stefnda um lækkun stefnukrafnanna er á því byggð, að tjón stefnenda sé eigi svo mikið eins og matsgerð segi til um. Matsgerðin sé byggð á röngum forsendum, þar sem ekkert tillit sé tekið til aldurs og ástands skúrsins, er hann var rifinn. Matsfjárhæð sé miðuð við verðlag í júlí 1973. Hins vegar liggi fyrir í málinu, að skúrinn hafi upphaflega verið byggður a. m. k. fyrir 1920 og að hann hafi verið rifinn á árinu 1971. Matsgerðinni á dskj. nr. 14 sé því mótmælt sem rangri, bæði efnis- og tölulega, svo og sem óstaðfestri. Vaxtakröfu stefnenda er einnig mótmælt, þ. e. vaxtafæti frá 1. maí 1976.

Við munnlegan málflutning var því haldið fram af hálfu stefnda, að vorið 1973 hefði stefndi rætt við báða stefnendur og hafi orðið samkomulag um, að stefndi rifi það af skúrnum, sem var inni á lóð stefnda, og léti nýtt í staðinn. Þegar byrjað var að rífa skúrinn, hafi komið í ljós, að skúrinn var ónýtur. Stefnandinn Jónína hafi verið viðstödd, þegar í ljós kom, hve lélegur skúrinn var, og hafi það orðið samkomulag á milli stefnda og Jónínu, að stefndi rifi allan skúrinn og reisti í staðinn helmingi minni skúr. Þetta hafi stefnandinn Jónína samþykkt, en ekki stefnandinn Högni, þar sem hann var ekki viðstaddur. Ekkert samkomulag hafi orðið um, að nýi skúrinn yrði reistur fyrir júlí 1973. Ekkert sé fram komið um, að stefndi hafi tekið að sér að reisa skúr, eins og lýst sé á dskj. nr. 14. Á dskj. nr. 18 sé lýsing á ástandi skúrsins og vegna þessa ástands skúrsins hafi stefnandinn Jónína samþykkt helmingi minni skúr. Matsmenn hafi verið dómkvaddir tæpum 3 árum eftir að skúrinn var rifinn. Lögmaður stefnenda vilji, að kaupalögin verði látin gilda um ágreiningsefni málsaðilja, stefndi sé samþykkur því, en þá gildi líka frestir kaupalaga skv. 54. gr. þeirra laga.

Dæma beri mat hinna dómkvöddu matsmanna ógilt, þar sem

það sé byggt á skjölum, sem ekki komi málinu við. En samkvæmt matsgerð virðist matsmenn hafa haft dskj. nr. 4—7 undir höndum við gerð matsins, en þau séu máli þessu óviðkomandi. Tómlæti stefnenda beri að miða a. m. k. við júlí 1973, beðið hafi verið um mat í febrúar 1976.

IV.

Ekki er upplýst, hvenær skúr sá, sem málið er af risið, var reistur, en hann mun hafa verið rifinn í apríl 1973.

Þegar litið er til framburðar stefnda um, að hann hafi, áður en skúrinn var rifinn, rætt við stefnendur og sagt, að hann skyldi setja nýtt í staðinn fyrir það, sem rifið yrði af skúrnum, og að stefnendur hafi samþykkt, að stefndi mætti rífa skúrinn og setja nýtt í staðinn, þá þykir stefndi hafa skuldbundið sig til þess að byggja nýtt í stað þess, sem rifið yrði. Enda er ekkert fram komið um fyrirvara af hálfu stefnda vegna aldurs og ástands skúrsins, en það mátti honum vera ljóst við samningsgerðina. Stefndi hefur viðurkennt að hafa látið rífa allan skúrinn, og var því samkvæmt upphaflegu loforði sínu við stefnendur skuldbundinn til þess að byggja nýjan skúr.

Eins og að framan er rakið, eru málsaðiljar ósammála um breytingu á þessu samkomulagi, áður en skúrinn var rifinn. Stefndi hefur haldið því fram, að stefnandinn Jónína hafi vegna ástands skúrsins samþykkt, að stefndi reisti helmingi minni skúr. Þessu er mótmælt af hálfu stefnenda. Vottorð og framburðir þeirra Hennings Þorvaldssonar og Björns Guðmundssonar þykja ekki veita sönnur um það, að tekist hafi samningur milli aðilja um breytingu á upphaflega samkomulaginu um endurbyggingu skúrs á lóðinni, m. a. þar sem viðurkennt er af stefnda, að hann hafi ekki rætt við stefnandann Högna um það. Ekkert er fram komið um, að stefnandinn Jónína hafi haft umboð til þess að semja fyrir hönd stefnandans Högna eða að stefndi hefði mátt halda, að hún hefði umboð til þess. Er stefndi því bundinn samkvæmt upphaflegu loforði sínu.

Samkvæmt dskj. nr. 8 virðist skúrinn hafa verið 0.2 m inn á lóð stefnda. Ósannað er, að skúrinn hafi skagað lengra inn á lóð stefnda. Staðsetning skúrsins mátti vera stefnda ljós, áður en hann samdi við stefnendur. Ekki verður á þá málsástæðu stefnda fallist, að stefnendum hafi borið að láta meta skúrinn, áður en hann var rifinn. Málsaðiljum mátti vera ljóst ástand skúrsins, áður en stefndi lofaði stefnendum að láta nýtt í stað þess, sem rifið

yrði. Það var stefnda að láta meta skúrinn, ef ástand hans átti að vera forsenda fyrir breytingu á þegar gerðu samkomulagi. Ekki er unnt að fallast á það með stefnda, að krafa stefnenda hafi fallið niður vegna tómlætis, og styðst sú skoðun m. a. við framburð stefnda.

Það, að stefnendur höfnuðu þeim skúr, sem stefndi hugðist reisa, hefur ekki áhrif á niðurstöðu þessa máls, þar sem fram er komið, að hann var mun minni en skúrinn, sem rifinn var.

Við vettvangsskoðun kom í ljós, að á milli húsanna Grettisgötu 47 og Grettisgötu 47 A hefur einhvern tíman verið skúr. Á dskj. nr. 28 kemur fram, að eigandi hússins Grettisgötu 47 var 1920 Guðjón Guðjónsson. Á dskj. nr. 29 er teikning að húsinu nr. 47 A við Grettisgötu, eigandi Haraldur Jónsson. Þessi teikning var samþykkt 2. sept. 1925. Fram er því komið, að dskj. nr. 4—7, sem eru umsóknir Guðjóns Guðjónssonar til breytinga á skúr við húsið Grettisgötu 47 og leyfi byggingarnefndar, eru skúr þeim, sem mál þetta er af risið, óviðkomandi. Þegar litið er til matsgerðarinnar á dskj. nr. 14 svo og framburða hinna dómkvöddu matsmanna hér fyrir dómi, þá þykir það, að matsmennirnir höfðu dskj. nr. 4—7 undir höndum við gerð matsins, ekki eiga að varða ómerkingu matsgerðarinnar, enda virðast þessi dómskjöl ekki vera þess eðlis, að mat hafi verið á þeim byggt. Þykir því matsfjárhæðin verða lögð til grundvallar við niðurstöðu máls þessa, enda hefur henni ekki verið tölulega hnekkt.

Niðurstaða málsins verður því sú, að kröfur stefnenda eru teknar til greina að öllu leyti.

Málskostnaður ákveðst kr. 77.000.

Dóminn kváðu upp Auður Þorbergsdóttir borgardómari, Bragi Þorsteinsson verkfræðingur og Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari.

Dómsorð:

Stefndi, Jón L. Guðnason, greiði stefnendum, Högna Ágústssyni og Jónínu Guðmundsdóttur, kr. 238.875 með 9% ársvöxtum frá 1. júlí 1973 til 15. júlí 1974, 13% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 77.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.