

Enn fremur skal gert upptækt til eyðingar 93 þynnur LSD og 4.1 gr af hassi.

Þriðjudaginn 2. nóvember 1982.

Nr. 226/1980. **Eðvarð Felixson**

(Vilhjálmur Þórhallsson hrl.)

gegn

Sigurði Bernódussyni

(Garðar Garðarsson hdl.).

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Logi Einarsson, Björn Sveinbjörnsson, Magnús Thoroddsen og Magnús Þ. Torfason og Guðmundur Jónsson, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 11. nóvember 1980, að fengnu áfrýjunarleyfi 29. október 1980 samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973. Hann gerir þær dómkröfur aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnda, og að stefndi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann lækkunar á stefnukröfunni og að málskostnaður verði látinn falla niður.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar úr hendi áfrýjanda fyrir Hæstarétti.

Því var ekki haldið fram af hálfu stefnda, að áfrýjandi hefði beitt svikum við sölu á íbúð þeirri, sem um er fjallað í máli þessu.

Húsið nr. 4 við Brekkustíg var reist á árunum 1946—1947. Stefndi mátti gera sér grein fyrir, að hann var að kaupa íbúð í húsi, byggðu á þessum árum, og kynni því að skorta á, að ástand hennar væri í samræmi við þær kröfur, sem

gerðar voru til einangrunar í útveggjum húsa, sem síðar voru byggð. Hefur ekki verið sýnt fram á, að einangrun hafi verið lakari en búast mátti við í jafngömlu húsi. Verður ekki talið, að stefndi geti krafið áfrýjanda um bætur vegna þess, að útveggir hafi ekki verið nógu vel einangraðir.

Ekki hefur verið sýnt fram á, að vatn hafi lekið í gegnum útveggi.

Skipt hafði verið um hitakerfi í íbúðinni, á meðan áfrýjandi átti hana. Höfðu verið settir þar upp rafmagnspilofnar í stað oliukynntrar miðstöðvar. Telja verður, að stefndi hafi ekki haft ástæðu til að ætla annað en að fjöldi ofna og stærð þeirra væri fullnægjandi til að hita íbúðina nægilega. Samkvæmt matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna var þessu áfátt í svefnherbergi hjóna og barnaherbergi. Þá var áfrýjanda kunnugt um, að kaldavatnslögn inn í húsið var í barnaherbergi og að raki myndaðist á inntakskrana, þegar vatn rann um leiðsluna. Verður ekki talið, að stefndi hafi mátt gera ráð fyrir slíku eftir skoðun sína á íbúðinni. Hvorki vakti áfrýjandi athygli hans á þessu, að því er séð verður, né að upphitun væri ófullnægjandi. Eins og hér hagar til, þykir stefndi eiga rétt á nokkrum bótum úr hendi áfrýjanda vegna þessara annmarka, og þykja þær með hliðsjón af matsgerðinni hæfilega ákveðnar 2.500.00 krónur. Ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda þá upphæð með 27% ársvöxtum frá 24. september 1979 til 19. janúar 1980, en með dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum verður áfrýjandi dæmdur til að greiða stefnda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðst 6.000.00 krónur, og er þá tekið tillit til matskostnaðar.

D ó m s o r ð :

Áfrýjandi, Eðvarð Felixson, greiði stefnda, Sigurði Bernódussyni, 2.500.00 krónur með 27% ársvöxtum frá 24. september 1979 til 19. janúar 1980, 43.5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní s. á., 46% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1981, 39% ársvöxtum frá þeim

degi til 1. nóvember 1982, 47% ársvöxtum frá þeim degi til uppsögu dóms þessa, en síðan hæstu innlánsvöxtum, eins og þeir verða á hverjum tíma, til greiðsludags, svo og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, 6.000.00 krónur.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Keflavíkur og Njarðvíkur 27. júní 1980.

Mál þetta, sem dómtekið var í dag, var höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 7. janúar 1980, af Sigurði Bernódusyni, Brekkustíg 4, Njarðvík, gegn Eðvarð Felixsyni, Nónvörðu 11, Keflavík, til greiðslu afsláttar/skaðabóta að fjárhæð kr. 1.060.500 og matskostnaðar, kr. 239.000, auk 27% ársvaxta frá 19. september 1979 til 1. janúar 1980, en dómvaxta frá þeim degi til greiðsludags og málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá LMFÍ. Í greinargerð stefnanda er vaxtakröfu breytt á þann veg, að upphafsdagur dómvaxtakröfu verður 19. janúar 1980.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og honum tildæmdur hæfilegur málskostnaður úr hendi hans, en til vara, að stefnukröfur verði stórlega lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

Málavextir eru þeir, að með kaupsamningi, dagsettum 24. apríl 1978, keypti stefnandi máls þessa neðri hæð tvíbýlishússins að Brekkustíg 4, Njarðvík, af stefnda fyrir kr. 10.000.000. Segir í stefnu, að seint um haustið 1978 hafi farið að bera á miklum raka í útveggjum íbúðarinnar, einkum í stofu og svefnherbergjum, þannig að slagaði gegnum veggina, og teppi blotnuðu. Þá hafi komið fram mjög mikill raki í geymslu undir útitröppum, enda hafi hún reynst vera óeinangruð. Stefnandi hafi þegar kvartað við stefnda, sem hafi hafnað tilmælum um afslátt af kaupverði.

Í greinargerð stefnda, segir m. a., að umrætt hús sé byggt af Hauki Halldórssyni 1946 og 1947 samkvæmt teikningu, dagsettri 26. maí 1946. Haukur hafi selt neðri hæðina fokhelda, en einangraða, og hafi fyrri eigendur auk Hauks verið Kristófer Þorvarðsson og Friðrik Magnússon, er seldi stefnda íbúðina. Stefndi hafi breytt húsnæðinu að nokkru leyti árið 1974, m. a. gert svefn-

herbergi úr þvottahúsi og sett sérrafmagnskyndingu í stað sameiginlegrar olíukyndingar með efri hæð. Í sambandi við breytinguna á kyndingu hafi hann ráðfært sig við Rafveitu Njarðvíkurbæjar, fengið leyfi hennar og rafveitustjórinn hafi sagt til um stærð ofna.

Að samkomulagi varð með aðiljum, að leitað skyldi álits Hreins Óskarssonar byggingameistara á rakamyndun í íbúðinni. Niðurstaða Hreins var svohljóðandi: „Miðað við aðstæður í máli þessu tel ég ekki gerlegt að fella sök á neinn.“

Hinn 30. mars 1979 voru Björn Árnason verkfræðingur og Héðinn Skarphéðinsson húsasmíðameistari dómkvaddir á bæjarþingi Keflavíkur og Njarðvíkur til að skoða og meta galla á umræddri eign. Nánar tilgreint: „1. Rakaskemmdir í austur- og suðurúttvegg íbúðarinnar, aðallega niður við plötu, en einnig upp við loft að sunnanverðu í stofu. 2. Raki og kuldi í öllu gólfi íbúðarinnar. 3. Raki í geymslu við inngang. 4. Kaldavatnsinntak, þrýstiprófun og athugun á einangrun þess. Auk þess annað, sem matsmenn kunna að finna athugavert.“

Í matsgerð, dagsettri 19. september 1979, segir svo:

„ . . . Í samliggjandi stofum sáust merki raka á norðurúttvegg og í suðvesturhorni, ennfremur við glugga, málning nokkuð flögnuð og undirlag bólgið, ennfremur laust harðplast í gluggakistum.

Í svefnherbergi barna sáust svipuð merki raka við loft og gólf, ennfremur laust harðplast á gluggakistum.

Kaldavatnsinntak hússins er í gólfi þessa herbergis. Gat er á gólfefni og hola þar undir, en í henni er stoppkrani, hann og holan blaut.

Í svefnherbergi hjóna sáust rakamerki við gólf. Vakin var athygli á, að á gólfi var tvöfalt gólfteppi, hið neðra með frauðgúmmilagi. Sögðu húsráðendur, að þarna hefði slagað undir í vetur, sem og hefði slagi verið víðar í húsinu í vetur í kuldu. Geymsla undir útitróppum er óeinangruð og óhituð. Rakamerki voru þar.

Sérstaklega hefur verið rætt um loftraka, og matsbeiðninni fylgir vottorð heilbrigðisfulltrúa Suðurnesja, dags. 12. des. 1978.

Mæling hafði farið fram þann dag á raka inn í íbúðinni, og reyndist hann vera 54—58%, en 61% í baðherbergi.

Ekki er þess getið, hver veðurskilyrði voru, er mæling fór fram.

Við skoðun matsmanna þ. 3. maí 1979 var loftraki mældur

með einföldum stofurakamæli, og reyndist hann vera 22—23%, enda var þurrt veður og hafði verið undanfarið. Raki í timbri var mældur (í gólflistum) og reyndist vera 12—20%. Ekki sýnist ástæða til athugasemda vegna þessa, þar sem rakastig í íbúðum er mjög háð ytri og innri skilyrðum og var við skoðun 12. des. 1978 innan eðlilegra marka í íbúðarhúsnæði (40—60%).

Að öðru leyti var kvartað almennt um gólfkulda og loftraka, sem verið hefði í kuldu.

Tvöfalt gler er í gluggum, víðast s.k. „Mixað“ gler, þ. e. ekki verksmiðjuframleitt.

Íbúðin er nú rafhituð með þilofnum, en var áður hituð með venjulegri miðstöðvarhitun. Mun þessi breyting hafa verið gerð 1974.

Gerður hefur verið hitatapsútreikningur fyrir íbúðina. Kom þar í ljós, að herbergi barna (SA-horn hússins) og herbergi hjóna (NA-horn hússins) eru verulega vanhíttuð, einkum hjóna-herbergið. Þar til viðbótar virðist koma, að miðstöðvarherbergi, sem liggur milli þessara herbergja og að gangi, er óeinangrað og nú lítt hitað, þar sem ketill hússins er ekki fyrir hendi lengur, en hann hlýtur að hafa gefið frá sér verulegan hita.

Við athugun á einangrun veggja kom í ljós, að hún er í minnsta lagi alls staðar, en einkum í barna-herbergi og svefnherbergi hjóna er hún alls ófullnægjandi (20mm korkur). Í öðrum hlutum hússins er hún heldur meiri (víðast 40mm Heraklit).

Til samanburðar má hafa, að eldri byggingarsamþykktir gefa upp sem hámarkskólnunartölu útveggja $K = 1.0$, en yngri byggingarsamþykkt frá 1967 $K = 0.7$ og er reyndar enn lækkuð 1979 í $K = 0.473 \text{ kcal/m}^2 \text{ } ^\circ\text{C}$.

Útreiknuð gildi þessarar einangrunar er hins vegar:

með 40 mm. Heraklit $K = 1.07$

með 20 mm. Korki $K = 1.16$

Samkvæmt þessu hefur einangrunin ekki staðist lágmarkskröfur í upphafi og er langt frá því að standast nútímakröfur.

Frágangur gólfs og einangrun þess hafa ekki verið athuguð sérstaklega, þar sem slík athugun ylli verulegum skemmdum. Reiknað hefur verið með, að undir gólfum sé 20 cm lag af gjalli eða því líku með hitaleiðni $\lambda = 0.20$. Sé svo, er útreiknað K -gildi 0.83, sem einnig er of hátt.

Upphitun hússins er rafmagnspilofnahitun. Ofnstærðir eru fullnægjandi nema í áðurnefndum tveim herbergjum og í for-

stofu, miðað við að halda 20° c hita í herbergjum við áætluð verstu skilyrði úti (-15° c og blástur) og með 50% loftskiftum pr. klst. Þau loftskifti teljast þó vera í lágmarki. Hins ber að geta, að flestir ofnar eru illa staðsettir, þ. e. á innveggjum, í stað þess að vera á útveggjum og helst undir gluggum, þar sem kæling herbergjanna er mest.

Orkunotkun hússins til hitunar hefur verið könnuð hjá Rafveitu Njarðvíkur, og reynist hún vera: í kwst.

	Neðri hæð	Efri hæð
maí '78 — maí '79	25.300	40.290
maí '77 — maí '78	26.730	38.890
maí '76 — maí '77	26.260	42.420

Þess ber að geta, að eigendaskifti hafa orðið á báðum hæðum 1978, á neðri hæð um vorið, og flutti matsbeiðandi þar inn í júní 1978, en á efri hæð virðist nýr eigandi hafa flutt inn í des. 1978.

Samkvæmt því er ekki varlegt að draga viðtækar ályktanir af tölum þessum, vegna þess að nýir heimilishættir geta miklu breytt um orkunotkun. T. d. getur breytt upphitun annarrar hvorrar hæðarinnar haft veruleg áhrif á hitaþörf hinnar.

Orkunotkun hússins er rúmlega 100 kwst. pr. m³ húss og ár, og kemur það heim við reynslutölur annars staðar frá. Er orkunotkunin mun hærri (a. m. k. 20—30%) en vænta mætti, ef einangrun væri eðlileg.

Kaldavatnsinntak er, eins og áður segir, í gólfi í svefnherbergi barna. Heppilegt væri að flytja inntakið í miðstöðvarherbergið og tengja þar inn á vatnskerfi hússins. Kostnaður við breytingar kerfis innanhúss er mjög lauslega áætlaður, enda þípur faldar í veggjum og gólfum og teikning ekki til.

Þrýstiprófun var ekki framkvæmd, og samþykkti matsbeiðandi það.

Gólfkuldi getur stafað af ýmsu, m. a. lítilli einangrun, raka í grunni og rangri staðsetningu hitagjafa. Þar sem jarðlag er hátt, einkum austan hússins, sýnist heppileg öryggisráðstöfun að grafa frá grunninum og leggja jarðvatnslögn með viðeigandi frágangi.

Þar sem ráðstafanir til bættrar einangrunar gólfa eru mjög dýrar, sýnist ekki ástæða til að mæla með slíku, a. m. k. ekki fyrr en séð verður um árangur annarra aðgerða.

Geymsla inn af forstofu, undir tröppum efri hæðar, er óeinangruð og illa útloftuð og því eðlilega með rakamerkjum. Áætlaður hefur verið kostnaður við úrbætur, en rétt þykir að benda

á, að barna getur varla neinu hafa verið leynt um ástand geymslunnar.

Varðandi hugsanlegar úrbætur og kostnað við þær skal eftirfarandi talið:

1. *Einangrun.*

Heppilegt virðist að klæða og einangra um leið til viðbótar alla útveggi í austurhluta íbúðarinnar, þ. e. frá baðherbergi að norðan að eldhúsi að sunnan. Um er að ræða 15.1 lengdarmetra og 38 fermetra. Sé einangrað með 50 mm plasti til viðbótar, verður nýja kólnunartalan töluvert undir kröfu nýju byggingasamþykkjarinnar frá 1979.

Kostnaður áætlast sem hér segir:

Efni	241.000
Vinna	288.000
Samtals	529.000

2. Nauðsynlegt er að bæta a. m. k. einum ofni við hitakerfið og færa aðra til:

2.1. Forstofa: skift um ofn.

2.2. Stofa: 2000W ofn færður undir glugga, bætt við ofni úr forstofu á S.vegg.

2.3. Svefnherbergi barna: 2000W ofn færður undir glugga.

2.4. Svefnherbergi hjóna: Nýr 2000W ofn, settur undir glugga. Gamall 1000W ofn í forstofu.

Kostnaður áætlast sem hér segir:

Nýr 2000W ofn	40.000.-
annað efni	10.000.-
vinna	40.000.-

Samtals: 90.000.-

3. Ráðlegt er að lækka jarðveg austan hússins, grafa niður með sökkli og setja þar jarðvatnslögn og mól umhverfis á venjulegan hátt. Í sama skurð mætti setja vatnsheimæðina, ef færð yrði í miðstöðvarklefann, sbr. áður sagt. Ennfremur þarf að tengja jarðvatnslögnina við frárennslisheimtaug hússins.

Kostnaður áætlast sem hér segir:

Gröftur og fylling	115.000
Rör og tilh.	30.000
Fagvinna við pípulagnir (lauslega áætlað)	80.000

Samtals: 225.000

4. Nokkur merki raka eru við glugga, m. a. eru sólbekkir bólgnir og þurfa að endurnýjast.

Kostnaður áætlast sem hér segir:

ca. 7 lm. efni	51.500
Vinna	60.000

Samtals: 111.500

5. Kostnaður við að klæða og einangra geymslu undir útitröppum áætlast:

7 m² á 15.000 105.000“.

Matsmennirnir staðfestu matsgerðina fyrir dómi, og verður nú greint frá vætti þeirra.

Héðinn Skarphéðinsson kvaðst ætla, að bygging hússins, þar með talin einangrun, hafi ekki verið öðruvísi en tíðkaðist á byggingartíma þess. Hins vegar sé svo varðandi herbergin tvö í austurhluta umræddrar hæðar, þ. e. hjónaherbergi og barnaherbergi, að þau munu upphaflega ekki hafa verið ætluð sem íbúðarherbergi. Einangrun þessara herbergja sé minni en annarra. Reyndar komi fram á teikningu, að hjónaherbergið (í norðausturhorni) hafi verið ætlað sem þvottahús. Vatnsinntakið í herbergi í suðausturhorni, sem nú sé barnaherbergi, bendi enn fremur til, að það hafi verið ætlað sem geymsla eða allavega til annarra nota en íbúðar.

Hann skýrði svo frá, að við skoðun matsmanna hafi verið búið að skipta um glugga í hjónaherbergi, en hann hafi ekki tekið eftir, að frágangi væri ábótavant.

Þjörn Árnason kvað einangrun, miðað við hvað tíðkaðist á byggingartíma hússins, hafa verið í minnsta lagi, en einkum ófullnægjandi í hjónaherbergi og barna (herbergjum í norðaustur- og suðausturhornum). Á byggingartíma hússins hafi 50 mm korkeinangrun þótt góð, en síðan hafi kröfur um einangrun sífellt verið að aukast. Segja meg, að einangrun með 20 mm korki sé furðulegt fyrirbæri. Hann skýrði frá því, að þeir

matsmennirnir hefðu ekki fundið sérstaka byggingarsamþykkt fyrir Njarðvíkurhrepp á byggingartíma hússins, en þeir hafi haft aðgang að byggingarsamþykkt, sem muni hafa gilt fyrir landið allt eða verið notuð sem fyrirmynd að byggingarsamþykktum hinna einstöku byggðalaga. Þá skýrði Björn Árnason svo frá, að ýmis atriði gætu valdið því, að slagi kæmi fram hjá einni fjölskyldu fremur en annarri í sömu íbúð. T. d. að þrengsli valdi því, að húsgögn liggi upp að köldum veggjum og að vegna stærðar fjölskyldu — fleiri barna — sé í auknum mæli verið með þvotta og aðra vatnsnotkun í íbúðinni.

Þá kom og fyrrgreindur Hreinn Óskarsson fyrir dóminn og gaf nokkrar skýringar á ummælum í álitserð sinni.

Stefnandi sagði í aðiljaskýrslu sinni, að hann og eiginkona hans hefðu skoðað íbúðina tvívegis, áður en kaupsamningur var undirritaður, og þá að viðstöddum stefnda og eiginkonu hans og að auki í annað skiptið fasteignasalanum Friðrik Sigfússyni. Um hafi verið að ræða fremur lauslegar skoðanir, en ekki orðið vart við neina galla og stefndi og kona hans ekki heldur nefnt neina galla. Það hafi síðan ekki verið fyrr en í haustveðráttunni sem vart varð við rakann og þá ágalla, sem greinir í matsgerð. Hann kvaðst ekki hafa orðið var við, að rakinn í íbúðinni ykist í rigningartíð, en hins vegar þegar skyndilega gerði frost. Þau hjónin hefðu látið rafmagnsofnana „malla“ allan sólarhringinn og vanalega haft glugga talsvert mikið opna. Hann kvað þvott vera þveginnt í baðherbergi. Þar sé þvottavél og þvottur hengdur upp, þegar ekki sé unnt að hengja hann til þerris úti, enda sé vifta í baðherberginu. Stefnandi kvað ástand íbúðarinnar vera (hinn 27. mars sl.) óbreytt eða mjög svipað því, er greinir í matsgerð, að því undanskildu, að herbergi í suðausturhorni hafi verið einangrað og raki horfið þar nema yfir kaldavatnsröri þvert yfir herbergið. Hann kvaðst sjálfur hafa sett tvöfalt gler í stað einfalds í herbergi í norðausturhorni haustið 1978 og í herbergi í suðausturhorni haustið 1979. Um leið hafi opnanlegir hlutar þeirra verið stækkaðir u. þ. b. tvöfalt.

Eiginkona stefnanda, Ólöf Hilmarsdóttir, kvaðst hafa skoðað íbúðina rækilega ásamt stefnanda tvisvar, áður en kaupin voru gerð, þar af í annað sinnið áður en þau gerðu kauptilboð, sennilega um viku áður en kaupsamningur var gerður. Hún sagði, að sér hefði litist skínandi vel á íbúðina og ekki orðið vör við neina galla. Að gefnu tilefni í skýrslu Hreins Óskarssonar kvaðst hún aldrei hafa notað ofna til að leggja á þá þvott til þerris.

Stefndi skýrði svo frá í aðiljaskýrslu sinni, að stefnandi og eiginkona hans hefðu skoðað íbúðina einu sinni, áður en kaup-tilboð var gert. Síðan hafi þau komið þar við á leiðinni heim til sín, eftir að kaupsamningur hafði verið undirritaður. Hann sagði, að sér hefði ekki verið kunnugt um neina galla á íbúðinni, er hann seldi stefnanda hana, og ekki orðið var við neina þá galla, sem um ræðir í málinu, meðan hann átti heima þar með fjölskyldu sinni. Hann kvaðst ekki hafa gert neinar breytingar eða endurbætur á þvottaherberginu, er það var gert að svefnherbergi 1974, að öðru leyti en því, að gólfíð hafi að miklu leyti verið steipt að nýju. Einangrun hafi verið sett á þann vegg, er vissi að kyndiklefanum, en ekki einangrað að öðru leyti. Hann kvað sér hafa verið kunnugt um staðsetningu á inntaki kaldavatnsleiðslu, en ekki orðið var við raka þar að öðru leyti en því, að „dögg“ hafi myndast á inntakskrana, þegar vatn var látið renna um leiðsluna. Hann skýrði svo frá, að rafmagnshitun hefði verið komið á í húsinu vegna þess, að miðstöðvarrörin í grunninum gáfu sig og voru farin að leka, þannig að sífellt þurfti að bæta vatni á kerfið. Kvað hann rafmagnsofnana ekki hafa verið setta á sömu staði og hinir ofnarnir höfðu verið, án þess að nokkur sérstök ástæða væri fyrir frávikunum.

Eiginkona stefnda, Guðrún Gústafsdóttir, kvaðst hafa verið ein heima, er stefnandi og eiginkona hans komu til að skoða íbúðina. Henni hafi fundist skoðunin óeðlilega lausleg, þar sem þau hafi staðið við í mesta lagi 15—20 mínútur. Eftir aðeins um eina klukkustund hafi Friðrik Sigfússon fasteignasali síðan komið með kauptilboð frá stefnanda. Eftir nokkra daga hafi kaupsamningur verið undirritaður og að því loknu hafi hjónin komið öðru sinni í íbúðina og þá til að mæla fyrir gluggatjöldum. Hún skýrði svo frá, að allan þann tíma, er hún átti heima í húsinu, í níu ár, hafi hún aldrei orðið vör við neinn af þeim göllum, sem um ræðir í málinu. Hún sagði, að í klefanum undir útitröppunum hefði alltaf verið nokkur raki, enda engin einangrun þar, og hlyti stefnandi og eiginkona hans að hafa séð þetta.

Vitnið Friðrik Kristján Sigfússon, sem starfrækir Eigna- og verðbréfasöluna í Keflavík, hafði milligöngu um sölu umræddrar íbúðar. Hann sagði, að er hann tók íbúðina í sölu, hefði hann spurt, hvort eitthvað væri athugavert við hana, og því verið svarað neitandi, en áður hefði komið fram leki frá svölum efri hæðar, sem ekki hefði orðið vart við eftir viðgerð. Einnig hefði stefndi bent á, að geymslukompa undir útitröppum væri óein-

angruð og þess vegna myndaðist þar slagi í kuldum. Hann kvað sér hafa litist vel á íbúðina og þegar hann hafi komið þangað til að sýna öðrum hana, hafi hún verið snyrtileg og vel útlitandi í hvívetna og mjög aðgengileg að sínu álit. Ekki kvaðst hann hafa séð nein merki raka né orðið var við fúkkalykt, þó að slíkt leynist ekki fyrir honum, ef einhver brögð eru að. Hann kvaðst minnst þess að hafa farið með stefnanda og eiginkonu hans til að sýna þeim íbúðina og það jafnvel tvisvar. Hann kvað sig minna fastlega, að þau hjónin hefðu spurt, hvort hiti væri nægjanlegur og hver kyndingarkostnaður væri, og hafi verið svarað, að hiti væri nægur, en hann mundi ekki, hverju var svarað um kyndingarkostnað. Hann kvað sig minna, að stefndi hefði vakið athygli stefnanda á því, að þvottahúsi hefði verið breytt í íbúðarherbergi. Hann kvað sig minna, að kaupatilboð hefði verið gert sama dag og hjónin skoðuðu íbúðina. Stefndi hafi síðan að nokkrum tíma liðnum samþykkt tiiboðið óbreytt að því er hann best mundi. Kvaðst hann ekki vita betur en að kaupverð íbúðarinnar hafi verið venjulegt á þeim tíma miðað við stærð og staðsetningu. Hann skýrði svo frá, að stefnandi hefði kvartað við sig út af ástandi íbúðarinnar, þ. e. að hún rynni öll út í slaga, eftir að kaupin urðu, og muni það hafa verið fyrri hluta vetrar 1978—1979 og reyndar örugglega fyrir áramótin. Hann hafi farið og skoðað íbúðina, séð rakatauma á veggjum og móðu innan á rúðum og stefnandi hafi bent á, að málning var að losna frá neðst á veggjum í svefnherbergi svo og í því herbergi, sem áður hafði verið þvottaherbergi. Hann kvað ástand íbúðarinnar hafa komið sér mjög á óvart, enda allt annað og verra en áður.

Vitnið Bjarni Einarsson slökkviliðsmaður kvaðst hafa verið eigandi efri hæðar Brekkustígs 4, Njarðvík, og átt þar heima frá 1971 þar til í desember 1978. Þrátt fyrir nokkurn samgang við íbúa neðri hæðar hefði hann aldrei orðið var við, að þar væri neinn slagi, og aldrei heyrt á slíkt minnst, fyrr en eftir að stefnandi hafði flust þar inn og færði þá í tal, að veggirnir, einkum í stofunni, „svitnuðu“. Eiginkona stefnanda hafi sérstaklega talað um raka í herberginu, þar sem þvottahús hafði verið. Hann kvaðst hafa farið niður í íbúð stefnanda og fundið fúkkalykt, er hann kom í hana eða að henni, oftast en einu sinni. Ekki kvaðst hann geta ímyndað sér neina ástæðu fyrir þessu, en tók þó fram varðandi nefnt herbergi, að þar væri íbúðin nokkuð niðurgrafin. Mold liggi utan á austurveggjum og einmitt á þeim

stað, þar sem rakamerkin voru, hafi niðurfall frá þaki legið niður að moldinni og alltaf verið vatnspollur þar í rigningu. Hann kvaðst hafa tekið eftir, að eiginkona stefnanda notaði að einhverju leyti útisnúður, sem í raun tilheyrðu efri hæð, og fyrst í stað hafi hún virst halda, að snúrurnar tilheyrðu báðum hæðunum. Hann skýrði svo frá, að á árinu 1974 hefði verið skipt um hitakerfi í báðum íbúðum hússins og rafmagnspilofnar settir í stað venjulegrar olíu-vatns-kyndingar. Kvað hann þilofnana hafa verið a. m. k. nægilega stóra að dómi seljenda þeirra, en hins vegar hafi honum ekki fundist þessi nýja kynding vera jafnjákvæð og sú gamla.

Í málinu hafa m. a. verið lögð fram eftirtalin skjöl:

a) Vottorð Rafveitu Njarðvíkur um hitanotkun í umræddri íbúð á tímabilinu maí 1979 — maí 1980.

b) Vottorð Veðurstofu Íslands um mánaðarmeðalhita á Keflavíkurlugvelli á tímabilinu maí 1977 — maí 1979.

c) Vottorð íbúaskrár Njarðvíkurbæjar, þar sem fram kemur, að til heimilis með stefnda og eiginkonu hans var eitt barn, fætt 1967, en með stefnanda og eiginkonu hans þrjú börn, fædd 1971, 1973 og 1975.

d) Yfirlýsing Friðriks Magnússonar, Hlíðarvegi 14, Njarðvík, dags. 19. apríl 1980, svohljóðandi:

„Að gefnu tilefni vil ég undirritaður taka fram eftirfarandi vegna íbúðarinnar að Brekkustíg 4, Njarðvík, neðri hæð, sem ég átti og bjó í um 12 ára skeið:

Allan þennan tíma var hitinn í íbúðinni mjög góður. Um raka var ekki að ræða.“

e) Yfirlýsing byggingarfulltrúans í Njarðvík, dags. 19. október 1979, svohljóðandi:

„... Fyrsta byggingarnefnd Njarðvíkurhrepps var kosin 8. maí 1946. Engin bókun finnst um byggingarleyfi fyrir húsinu, enda er elsta bókaða fundargerð byggingarnefndar frá 20. maí 1951.

Byggingasamþykkt fyrir Njarðvíkurhrepp tók gildi 7. mars 1967 og gildi þar til ný byggingalög og reglugerð tóku gildi á þessu ári. Hvaða byggingasamþykkt var í gildi á byggingartíma hússins, er mér ekki kunnugt.“

f) Vottorð heilbrigðisfulltrúa Suðurnesja, dags. 12. desember 1978, svohljóðandi:

„Þriðjudaginn 12. des. s.l. gerði ég undirritaður hita- og rakastigsmælingar að Brekkustíg 4, n.h., Njarðvík, að ósk húsráðanda Niðurstöður voru eftirfarandi:

Barnaherbergi í N.A. horni	rakastig	57%
Hjónaherbergi í S.A. horni	rakastig	57%
Eldhús	rakastig	54%
Hol	rakastig	58%
Stofa í vestur enda	rakastig	58%
Baðherbergi	rakastig	61%
Hitastig mældist um 22°C.		
Meðaltalsrakastig		57.5%

Greinilega rakamyndun mátti finna á teppi við útvegg í barnaherbergi og slagabletti á veggjum neðantil.

Í hjónaherbergi voru slagablettir neðantil á útveggjum og uppi við loft í hornum.

Dýna, sem lá þar á gólfinu við innvegg, var blaut eftir endilangri miðju, og virðist illa frágengin kaldavatnslögn þar í gólfinu valda því.

Í stofu var slagi í S.V. horni.

Geymsla við inngang er án einangraðra útveggja, og voru veggir hennar blautir og bleyta á gólfi.

Raki í íbúðinni er óæskilega mikill og getur orsakað kvef og kvilla hjá börnum og einnig fullorðnum.“

g) Vottorð heilbrigðisfulltrúa Suðurnesja, dags. 20. febrúar 1979, svohljóðandi:

„Miðvikudaginn 14. feb. s.l. gerði undirritaður rakastigsmælingar að Brekkustíg 4. n.h., Njarðvík, að ósk húsráðanda.

Niðurstöður voru eftirfarandi:

Herbergi í N.A. horni	rakastig	57%
Herbergi í S.A. horni	rakastig	57%
Eldhús	rakastig	54%
Hol	rakastig	55%
Stofa	rakastig	56%
Baðherbergi	rakastig	56%
Hitastig inni mældist 22 + c.		
Hitastig úti mældist +4c, veður stillt og þurrt.		

Um önnur atriði vísast til skýrslu um sömu íbúð frá 12. des. 1978.“

Við vettvangsathugun dómenda kom fram, að jarðvegur nær u. þ. b. 10 sm upp fyrir gólfplötu á austurhlíð umrædds húss.

Stefnandi reisir dómkröfur sínar á því, að hin selda eign hafi við kaupin verið haldin leyndum göllum, sem hafi orsakað rakann í íbúðinni. Krafan um skaðabætur styðst við lögjöfnun frá 2. mgr. 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922 og er rökstudd með því,

að stefnandi keypti íbúðina vel útlitandi og fullu verði og mátti gera ráð fyrir, að hún væri ekki haldin þeim göllum, sem í ljós hafi komið. Stefnda hafi átt að vera ljósir þessir gallar og hann átt að vekja athygli stefnanda á þeim, því að hann hafði átt lengi heima í íbúðinni. Krafan um afslátt styðst við lögjöfnun frá 1. mgr. 42. gr. kaupalaga og byggist á því, að þar sem íbúðin hafi við kaupin verið haldin leyndum göllum, beri stefnanda afsláttur af kaupverði án tillits til huglægrar afstöðu stefnda. Fjárröfur stefnanda byggjast á matsgerð og tillögum matsmanna um nauðsynlegar úrbætur og sundurliðast þannig:

1. Einangrun veggja í austurhluta íbúðar	 kr.	529.000
2. Nýr 2000 w rafmagnsofn, ofnar færðir undir glugga	 —	90.000
3. Jarðvegur lækkaður, jarðvatnslögn lögð með sökklum, tengd frárennsliskerfi og vatnsinntak fært	 —	225.000
4. Geymsla klædd og einangruð	 —	105.000
5. Endurnýjun sólbekkja vegna raka, sem í þá hefur komist	 —	111.500
6. Matskostnaður	 —	239.000

Samtals kr. 1.299.500

Vaxtakrafa er í samræmi við lög nr. 10/1961, vaxtaákvæðanir Seðlabanka Íslands og lög nr. 56/1979 um dómvexti.

Af hálfu stefnda er sýknukrafa reist á eftirtöldu:

1. Umrætt hús hafi að öllu leyti verið byggt í samræmi við það, sem tíðkaðist á byggingartíma þess, og verði stefnandi að sætta sig við það, þótt öðruvísi sé byggt nú.
2. Ekki sé um leynda galla að ræða og jafnvel þótt einhverjir þeirra yrðu taldir leyndir, beri stefndi ekki ábyrgð á þeim, þar sem hann hafi hvorki gert sér grein fyrir þeim, sérstaklega að því er varðar einangrunina, né hafi hann byggt hús, en í slíkum tilvikum sé ábyrgð á göllum talin rikari.

Varakrafa stefnda er reist á því, að matsgerð geri ráð fyrir kostnaði, sem sé sameiginlegur, þ. e. vegna einangrunar á miðstöðvarklefa og lækkun jarðvegs hússins. Þá beri einnig að taka tillit til þess til lækunar á stefnukröfunni, að nýtt komi í stað gamals.

Við munnlegan flutning málsins kom fram sú málsástæða af hálfu lögmanns stefnanda, að með ófullnægjandi og leyfislausri breytingu stefnda á íbúðinni úr þriggja herbergja í fjögurra her-

bergja hafi komið til um það bil 15% hækkun söluverðs, eða kr. 1.500.000, sem stefnandi ætti þá rétt á sem afslætti. Lögmaður stefnda mótmælti þessari málsástæðu sem of seint fram kominni, og verður fallist á þau andmæli.

Það er álit dómsins, að stefnanda hafi ekki átt að leynast við skoðun, að geymsla inn af forstofu, undir tröppum, var óeinangruð. Ekki verður heldur fullyrt, að sólbekkir hafi verið gallaðir við kaupin eða að hugsanlegir gallar hafi mátt leynast stefnanda, en að auki kemur hér til, að stefnandi hefur skipt sjálfur um glugga í tveimur herbergjum. Ber því að sýkna stefnda af þeim liðum dómkrafna stefnanda, sem lúta að þessum atriðum.

Að öðru leyti verður með vísan til matsgerðar litið svo á, að íbúðin hafi verið haldin þeim ágöllum, sem þar greinir, og verður bótakrafa stefnanda vegna þeirra tekin til greina með sfofelldum rökstuðningi:

Útlit, aldur og kaupverð gaf ekki tilefni til að búast mætti við göllunum. Ekki varð ætlast til, að stefnandi, sem er ekki sérfróður um byggingar, gerði sér grein fyrir þeim við skoðun. Stefndi framkvæmdi sjálfur breytingar varðandi hitakerfi og með því að gera íbúðarherbergi úr þvottahúsi (í norðausturhorni), hvort tveggja án nægilegrar fyrirhyggju og vandvirkni. Stefnda var kunnugt um staðsetningu vatnsheimæðar í herbergi í suðausturhorni. Gallar varðandi allsófullnægjandi einangrun þess herbergis og of háan jarðveg án framræslulagnar við austurhlið hússins eru ekki þess eðlis, að þeir hafi með eðlilegri athygli getað leynst stefnda allan þann tíma, sem hann átti heima í íbúðinni.

Ekki verður fallist á varakröfu stefnanda (sic), þar sem stefndi bar alfarið ábyrgð gagnvart stefnanda, enda urðu gallarnir honum einum til tjóns, en ekki eiganda efri hæðar, og krafa um lækkun vegna þess, að nýtt komi í stað gamals, er ekki studd lagarökum og samrýmist ekki dómvenju í málum vegna galla í fasteignakaupum.

Fallist er á kröfu stefnanda um greiðslu matskostnaðar svo og vaxtakröfu hans. Um bótafjárhæðir að öðru leyti verður niðurstaða matsgerðar lögð til grundvallar.

Samkvæmt framanrituðu verða úrslit málsins þau, að stefnda verður dæmt að greiða stefnanda kr. 1.083.000 (529.000 + 90.000 + 225.000 + 239.000) ásamt 27% ársvöxtum frá 19. september 1979 til 19. janúar 1980, en með dómvöxtum samkvæmt lögum nr. 56/1979 frá þeim degi til greiðsludags. Þá ber að dæma

stefnda til að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 300.000.

Sigurður Hallur Stefánsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendum Vilhjálmi Grímssyni bæjartækni-fræðingi og Skarphéðni Jóhannssyni húsasmíðameistara.

Dómsorð:

Stefndi, Eðvarð Felixson, greiði stefnanda, Sigurði Bernódussyni, kr. 1.083.000 ásamt 27% ársvöxtum frá 19. september 1979 til 19. janúar 1980, en með dómvöxtum samkvæmt lögum nr. 56/1979 frá þeim degi til greiðsludags, og kr. 300.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 3. nóvember 1982.

Nr. 132/1980. **Hreiðar Hermannsson**

(Brynjólfur Kjartansson hrl.)

gegn

Sigurði Magnússyni

og gagnsök

(Jón Hjaltason hrl.).

Verksamningur. Gallar. Skaðabætur. Sáttaumleitun. Fjárnámsgerð staðfest.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramarnir Logi Einarsson, Björn Sveinbjörnsson, Magnús Thoroddsen og Magnús P. Torfason og Guðmundur Jónsson, settur hæstaréttardómari.

Aðaláfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 19. ágúst 1980, að fengnu áfrýjunarleyfi 7. s. m. samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973. Hann gerir þær dómkröfur aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði ómerktur og málinu vísað frá héraðsdómi og að hin áfrýjaða fjárnámsgerð