

af kr. 2.500.00 til skipaðs verjanda, Páls A. Pálssonar hæstaréttarlögmanns.

Dómsorð:

Ákærði, Guðmundur Böðvarsson, fæddur 1. mars 1958, sæti fangelsi í 5 mánuði og greiði kr. 15.000.00 í fésekt til ríkissjóðs.

Komi 60 daga fangelsi í sektar stað, verði hún eigi greidd innan 3ja vikna frá birtingu dóms þessa, en refsivist til frádráttar komi 30 daga gæsluvarðhald.

Ákærði greiði allan kostnað sakarinnar, þar af kr. 2.500.00 til skipaðs verjanda, Páls A. Pálssonar hæstaréttarlögmanns.

Miðvikudaginn 17. nóvember 1982.

Nr. 25/1980. **Anton Erlendsson**
 (Brynjólfur Kjartansson hrl.)
 gegn
 Sigfúsi J. Johnsen
 og gagnsök
 (sjálfur).

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús P. Torfason, Björn Sveinbjörnsson, Magnús Thoroddsen og Guðmundur Jónsson og Guðrún Erlendsdóttir, settir hæstaréttardómarar.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 29. febrúar 1980. Hann gerir þær dómkröfur **aðallega**, að hann verði sýknaður af öllum kröfum gagnáfrýjanda. Til vara krefst aðaláfrýjandi þess, að gagnkröfu hans að fjárhæð 900.00 krónur verði skuldafafnað við kröfur gagn-

áfrýjanda. Í báðum tilvikum krefst hann málskostnaðar bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 17. apríl 1980. Hann gerir þær dómkröfur, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða sér 14.621.10 krónur með 13% ársvöxtum frá 12. júní 1976 til 21. nóvember 1977, með 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978, með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1979. Síðan krefst hann dómvaxta skv. lögum nr. 56/1979 frá 1. júní 1979 til greiðsludags.

Þá krefst hann málskostnaðar bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Málavöxtum er lýst í hinum áfrýjaða dómi.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð ný gögn, m. a. dómsgerðir vitnamáls, sem háð var á bæjarþingi Reykjavíkur.

Dómkröfur gagnáfrýjanda eru sundurliðaðar í héraðsdómi undir töluliðunum 1—8. Þykir mega staðfesta úrlausn héraðsdómara varðandi alla þessa kröfuliði með skírskotun til forsendna nema kröfulið nr. 6 fyrir skolp- og regnvatnslögn. Kröfuliður þessi verður aðeins tekinn til greina með 45.00 krónum, enda er einungis krafist greiðslu á efniskostnaði undir þessum lið.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms þykir eigi unnt að taka varakröfu aðaláfrýjanda um skuldajöfnuð á 900.00 krónum vegna sölulauna til greina.

Staðfesta ber úrlausn héraðsdóms um málskostnað.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, verður aðaláfrýjandi dæmdur til að greiða gagnáfrýjanda 3.414.40 krónur ásamt vöxtum frá 3. desember 1976, svo sem í dómsorði greinir. Í áfrýjunarstefnu gerði gagnáfrýjandi sömu vaxtakröfu og fyrir héraðsdómi. Verða dómvextir því eigi dæmdir frá fyrri tíma en 24. febrúar 1981, en þá var krafa þessi gerð.

Eftir þessum málalokum þykir rétt, að aðaláfrýjandi gjaldi gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi flutti mál sitt sjálfur. Þykir málskostnaður þessi hæfilega ákveðinn 2.000.00 krónur.

D ó m s o r ð :

Aðaláfrýjandi, Anton Erlendsson, greiði gagnáfrýjanda, Sigfúsi J. Johnsen, 3.414.40 krónur með 13% ársvöxtum frá 3. desember 1976 til 21. nóvember 1977, 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978, 19% ársvöxtum frá þeim degi til 24. febrúar 1981, 46% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1981, 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1981, 39% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember 1982, 47% ársvöxtum frá þeim degi til uppsögu dóms þessa og síðan með hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, eins og þeir verða á hverjum tíma.

Staðfest eru ákvæði héraðsdóms um málskostnað.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda 2.000.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 1. febrúar 1980.

I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 22. janúar 1980, er höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, útgefinni 14. febrúar 1979, og var málið þingfest 22. sama mánaðar.

Stefnandi málsins er Sigfús J. Johnsen kennari, Fýlshólum 6, Reykjavík.

Stefndi er Anton Erlendsson, Stóragerði 15, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða honum skaðabætur og/eða afslátt að fjárhæð kr. 1.462.111 með 20% ársvöxtum frá 12. júní 1976 til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndi gerir þær dómkröfur *aðallega*, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að honum verði tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda að mati réttarins. Til vara krefst stefndi þess, að fjárhæð kr. 90.000 verði að fullu skuldajöfnuð við hugsanlega kröfu stefnanda og að honum verði tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda.

Samkomulag er með aðiljum að ganga fram hjá sáttanefnd. Sáttaumleitanir af hálfu dómsins hafa ekki borið árangur.

Mál þetta dæma Bjarni Kristinn Bjarnason borgardómari og meðdómendurnir Gunnar Torfason verkfræðingur og Skúli Norðdahl arkitekt.

II.

Málavextir eru í stuttu máli þeir, að stefndi fékk Kjartan Sveinsson byggingatæknifræðing til þess að teikna einbýlishús fyrir sig á lóðinni nr. 6 við Fýlshóla í Reykjavík. Stefndi rekur Nýju ljósprentunarstofuna í sama húsi og Kjartan hefur sína teiknistofu. Hefur stefndi unnið mikið að ljósprentunum fyrir Kjartan, og þekkjast þeir vel. Þann 27. júní 1974 voru teikningar Kjartans af húsinu samþykktar af byggingarnefnd Reykjavíkur. Samkvæmt uppdrætti, sem samþykktur var, er þakið með bognum línunum. Stefndi hófst handa um byggingu hússins samkvæmt samþykktri teikningu af grunnmynd hússins. Kjartan gerði hins vegar ýmsar breytingar á útliti hússins, og endanleg útlitsteikning af húsinu var samþykkt á fundi byggingarnefndar Reykjavíkur þann 8. júlí 1976.

Þann 5. febrúar 1976 gerði stefnandi skriflegt kautilboð í „Fasteignina nr. 6 við Fýlshóla í Reykjavík í fokheldu ástandi með plasti í gluggum og frágengnu þaki. Einnig verði uppsteyptur arinn í stofu og grófsléttuð lóð.“

Þann 6. febrúar 1976 áritaði stefndi svofellt samþykki á kaup-tilboðið:

„Undirritaður samþykkur framkomnu tilboði Sigfúsar Johnsen með þeim breytingum, að liður varðandi arin í stofu falli út. Einnig skal tekið fram, að frágangur á þaki, sem talað er um, skal vera sem hér segir: Járn verður lagt á þakið með tilheyrandi opnum rennum og rennustútum svo og allar vindskeiðar, að framan (á sperrutær)“.

Samkvæmt hinu samþykktu kautilboði skyldi húsið afhendast í maí 1976.

Ósætti varð með aðiljum. Varð það til þess, að stefndi virðist hafa neitað að afhenda húsið.

Stefnandi leitaði til Fasteignasölnunnar Hátúni 4 A, sem hafði komið viðskiptunum á. Eigi náðist samkomulag. Stefndi leitaði þá til Jóns E. Ragnarssonar hæstaréttarlögmans, sem með símskeyti til stefnda hinn 11. maí 1976 krafðist þess, að stefndi undirritaði kaupsamning, „enda fari þá fram greiðslur sam-

kvæmt tilboðinu.“ Leiddi þetta til þess, að fundur var haldinn í skrifstofu Jóns E. Ragnarssonar hæstaréttarlögmanns 12. júní 1976. Auk lögmannsins mættu stefnandi, eiginkona hans, Kristín Þorsteinsdóttir, eiginkona stefnda, Þuríður Björnsdóttir, og með henni Jón Magnússon hæstaréttarlögmaður, en stefndi mætti ekki.

Eftir allmiklar umræður var kaupsamningur undirritaður. Þuríður Björnsdóttir undirritaði kaupsamninginn f. h. stefnda. Stefnandi ritaði sjálfur undir samninginn, en áðurgreindir lögmennt voru vitundarvottar. Í kaupsamningnum segir m. a.:

„Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa fasteignina Fýls-hóla 6 í Reykjavík með tilheyrandi leigulóðarréttindum. Húsið er 1090 rúmmetrar.

Eignin er seld í fokheldu ástandi með plasti í gluggum og venjulegum bráðabirgðahurðum í gáttum útihurðar og svala-hurða. Þak skal afhent fullfrágengið með einangrun og járnklætt fram á sperrutær, eins og þær eru nú, með kili, en rennur og frekari frágangur vindskeiða fylgir ekki.

Lóð skal afhent fullfrágengin undir grófsléttun, þ. e. með regnvatnslögn, bikuðum sökkli með malaruppfyllingu, brunn-um og skolp- og vatnslögn í tengslum í brunna og inn í hús.

Eignina skal afhenda kaupanda strax við undirritun kaup-samnings þessa, en seljandi skal afhenda allt það, sem ólokið er skv. framansögðu innan fjögurra vikna, nema plast í glugga og lokun hurðagátta innan viku. Kaupanda er heimilt að láta steypa upp reykhláf, áður en frágangi er lokið.

Seljandi útvegar fokheldisvottorð og skal þá þegar afla sér lóðarsamnings. Afsal skal gefið út án tafar eftir þetta.“

Jafnframt því að gera kaupsamning undirritaði stefnandi og Þuríður Björnsdóttir f. h. stefnda svofellda yfirlýsingu:

„Við undirritaðir, Anton Erlendsson og Sigfús J. Johnsen, lýsum því hér með yfir, að fyrri gerningar okkar í milli eru niður fallnir með kaupsamningi okkar í milli í dag. Eigum við ekki neinar kröfur hvor á annan vegna slíkra fyrri gerninga umfram efni téðs kaup-samnings.“

Um tilgang þessarar yfirlýsingar hefur Jón E. Ragnarsson hæstaréttarlögmaður skýrt svo frá hér fyrir dómi 28. nóvember 1979: „Þetta var gert til þess að fella niður þetta tilboð, sem hafði verið tekið úr umferð vegna þess einfaldlega, að Anton hafði með frekju sinni náð fram verulegum breytingum á þessu samþykktu tilboði.“

Aðiljar málsins undirrituðu afsal til stefnanda. Í afsalinu, sem er dagsett 15. júlí 1976, segir m. a.:

„Ég undirritaður, Anton Erlendsson, Stóragerði 15, Reykjavík, sel hér með og afsala Sigfúsi J. Johnsen, Markarflöt 53, Garðabæ, fasteign minni Fýlshólar 6, Reykjavík, ásamt lóðarréttindum. Húsið telst vera 1090 rúmmetrar og er selt í fokheldu ástandi með plasti í gluggum og venjulegum bráðabirgðahurðum í gáttum útihurðar og svalahurða, þak skal vera fullfrágengið með einangrun og járnklætt fram á sperrutær, með kili, en rennur og frekari frágangur vindskeiða fylgir ekki. Lóð skal afhent fullfrágengin undir grófsléttun með regnvatnslögn og bikuðum sökkli með malaraðfyllingu, brunnum og skolp- og vatnslögn í tengslum í brunna og inn í hús. Eignin var afhent kaupanda hinn 12. júní 1976, en seljandi heldur áfram að efna kaupið af sinni hálfu. Eru lögskifti um eignina miðuð við 1. ágúst 1976 hvað varðar skatta og skyldur, en kaupandi telst lögmætur eigandi og umráðamaður frá 12. júní 1976, en seljandi hefur frjálsan aðgang að eigninni til efnda sinna eftir þann tíma.“

Lögmaður stefnanda ritaði stefnda bréf, sem dagsett er 3. desember 1976. Þar segir m. a. svo:

„Viðsemjandi yðar, umbjóðandi minn, Sigfús J. Johnsen, Fýlshólum 6, hér í borg, hefur falið mér að koma á framfæri við yður eftirtöldum kvörtunum, athugasemdum og fjárkröfum á hendur yður vegna kaupsamnings ykkar um ofangreinda fasteign, dags. 12/6 s.l., sbr. afsal dags. 15/7 s.l., en heildarverð eignarinnar var kr. 12.000.000.- eins og yður er kunnugt. Hér er einkum um að ræða galla af yðar hálfu varðandi afhendingu eignarinnar, skort á afhendingu, drátt á afhendingu og gallað ástand við afhendingu, en þessi atriði eru ennþá óbreytt af þinni hálfu.

Þessir liðir eru einkum:

1. Ekki frágengin skolp né regnvatnslögn skv. samningi. Hluti verks þessa unninn af fúskara, án samráðs við iðnmeistara hússins, enda synjað úttekt á a. m. k. hluta verksins. Umbjóðandi minn fékk pípulagningarmeistara hússins til þess að ljúka verkinu og betrumbæta, m. a. með því að láta hann og leggja hitavatnslögn yfir allt regnvatnskerfið að götunni. Kostnaður við þetta er nú talinn vera kr. 130.000.-.
2. Frágangi fyrir grófstéttun (sic) lóðar er ennþá ólokið af þinni hálfu, auk steyptra veggstólpa og blómabeða skv. teikningu þeirri, sem var grundvöllur kaupanna. Malarfylling

að sökkli var til málamynda, ca. 10 cm., en umbj. minn varð að láta framkvæma þetta verk. Kostnaður nú talinn kr. 96.000.-.

3. Skv. teikningu og skilmálum um fokhelt hús og þá uppsteyppt, þá vantar steyppt svalahandrið, en járníð stendur upp og veldur óhagræði og hættu. Skv. tilboði frá Mosaik mun kosta kr. 360.000.- að ljúka þessu verki, sem átti að fylgja eigninni.
4. Ekki er lokið að slá utan af utanhúss og innan. Þessu verki varð umbjóðandi minn að láta ljúka. Kostnaður þegar kr. 56.000.-, áætlað ólokið kr. 10.000.- eða kr. 66.000.-.
5. Umtalsverðir frostgallar veggja í uppsteypu 2. hæðar, innan og utan, verst er þetta í nv. horni (útskoti) hússins. Þetta mun vegna steypuvinnu í óhæfu veðri og óvandaðra vinnubragða. Þennan lið er örðugt að meta til fjár. Þessi galli gæti stafað af öðrum ástæðum. Áætlaður kostnaður við nauðsynlega viðgerð kr. 300.000.-.
6. Lokun gluggakarma með plasti var einkar léleg og varð strax viðgerða þörf. Kostnaður kr. 16.000.- er eigin vinna ekki meðtalin.
7. Þak hússins skv. teikningu þeirri, sem lögð var til grundvallar við kaupin og var samþykkt af byggingaryfirvöldum þá, en síðar umsókn þín um breytingu, eftir kaupin, þar sem bogalínur eru látnar víkja fyrir hvössum hornum, sbr. umsóknir þínar í vondri trú og ótrúlega gróf framkoma. Þessi galli er áætlaður til verðýrnunar eignarinnar kr. a. m. k. 2.000.000.-.

Þessar kröfur eru þannig samtals kr. 2.968.000.-.

Til frádráttar kemur e. t. v. 1/2 sölulaun, sem þú hefur greitt, kr. 90.000.-, en þá er ógetið lögmanskostnaður umbjóðanda míns vegna þessa máls í heild sinni, frá tilboði til afsals.“

Lögmaður stefnda ritaði lögmanni stefnanda bréf, sem dagsett er 1. mars 1977, þar sem hann vísaði til viðræðna lögmanna um málið og kvað stefnda hafna öllum kröfum stefnanda.

Stefnandi fékk dómkvadda matsmenn til að meta ýmsa galla, sem hann taldi vera á húsinu. Matsmenn, dr. Ragnar Ingimarsson byggingaverkfræðingur og Ásmundur Ólason byggingafræðingur, skiluðu matsgerð, sem dagsett er 28. júní 1977. Verður fjallað um einstaka þætti matsgerðarinnar síðar.

Aðiljar málsins hafa gefið skýrslur hér fyrir dómi svo og eigin konur þeirra. Hæstaréttarlögmennirnir Jón E. Ragnarsson og

Jón Magnússon hafa einnig komið fyrir dóminn til skýrslugjafar svo og vitnin Hallgrímur Benediktsson húsasmíðameistari, Kjartan Sveinsson byggingatæknifræðingur, dr. Ragnar Ingimarsson byggingaverkfræðingur, Sigfús Jónsson múrarameisteri, Gísli Friðjónsson tæknifræðingur, Agnar Ólafsson fasteignasali, Axel Henry Bender pípulagningameistari og Guðjón Jóhannsson pípulagningameistari.

Skýrslur aðilja og vitna voru að mestu hljóðritaðar. Þær eru langar, og eru ekki efni til að rekja þær í einstökum atriðum, en í næsta kafla hér á eftir verður gerð grein fyrir skýrslum einstakra manna eftir því sem málsefnið gefur tilefni til.

III.

Á dómskjali nr. 8 hefur stefnandi sundurliðað kröfur sínar á eftirfarandi hátt:

„A. Fjárkröfur byggðar á matsgjörð:

1. Svalahandrið	kr. 160.000
2. Frásláttur	— 8.000
3. Skemmd steypa á 2. hæð	— 185.000
4. Breyting á þaki	— 622.000
	kr. 975.000
5. Matskostnaður	— 201.825

B. Aðrar fjárkröfur:

6. Skólp- og regnvatnslögn	— 14.686
7. Frágangur undir grófsléttun lóðar, veggstólpar og steipt blómabeð	— 216.660
8. Staðsetningarleiðrétting brunna	— 53.940

Samtals kr. 1.462.111“

Verður nú tekin afstaða til einstakra kröfuliða.

Um 1. Svalahandrið.

Stefnandi byggir kröfu sína samkvæmt þessum lið alfarið á álitsgerð hinna dómkvöddu matsmanna.

Í matsgerð greinir svo frá varðandi þennan lið:

„Bent var á, að ekkert handrið er á svölum hússins (austan og vestan á húsinu).

Samkvæmt kaupsamningi átti að afhenda húsið fokhelt. Allar teikningar af húsinu, sem fram hafa komið, sýna svalahandrið.

Matsmenn telja, að steyptir handriðsstólpar og ofan á þeim steypt handrið hafi eðlilega átt að fylgja húseigninni við eigendaskipti. Á grundvelli þessa metum við þennan lið á krónur 160.000.“

Hér fyrir dómi hefur matsmaðurinn Ragnar Ingimarsson skýrt svo frá:

„Það kemur fram á teikningunum að því er okkur sýnist, að það sé steypt handrið á svölunum, og milli handriðsins sjálfs og stólpanna eru fyllingar. Þessar fyllingar höfum við ekki tekið með í kostnaðaráætlun okkar og lítum á það sem frágangsatrði, en handriðið sjálft, uppistaðan í handriðinu, lárétti bitinn og stólparnir, það var mat okkar og er mat okkar, að þetta sé hluti af uppsteypingu hússins.“

Stefndi hefur aflað vottorðs byggingarfulltrúans í Reykjavík. Í vottorðinu, sem er dagsett 27. nóvember 1979, segir m. a. svo:

„Fokhelt telst hús, þegar það er uppsteyppt, pappi kominn á, þak og gluggum og útidyrum lokað með a. m. k. plastdúk. Svalahandrið þurfa ekki að vera komin á, nema þegar þau eru steyppt með húsinu.“

Stefndi bendir á, að húseignin hafi verið seld í fokheldu ástandi. Svalahandrið séu alls ekki forsenda þess, að hús verði talið fokhelt, enda hafi fokheldisvottorð verið gefið út fyrir húsið, án þess að svalahandrið væru komin. Svalahandrið á húsi sem þessu séu þess eðlis, að rétt sé, að sá, sem gangi endanlega frá að fullu ytra útliti hússins, gangi einnig frá þeim vegna útlitssjónarmiða. Þá beri að hafa í huga, að húsið var selt ómúr-húðað að utan. Við afhendingu hafi verið gengið frá svölunum, þannig að ekki stafaði hætta af þeim, þar sem slegið hafi verið upp handriði úr timbri.

Hér fyrir dómi hefur eiginkona stefnda, Þuríður Björnsdóttir, eindregið haldið því fram, að á fundinum 12. júní 1976 hafi hún tekið skýrt fram, að svalahandriðin fylgdu ekki með í kaupunum. Af hálfu stefnda er einnig á því byggt, að við samningsgerðina hafi handriðin verið undanskilin.

Gegn mótmælum af hálfu stefnanda hefur stefndi ekki sannað, að við gerð kaupsamningsins hafi svalahandriðin verið undanskilin af hálfu seljanda. Kemur sú varnarástæða stefnda honum því ekki að haldi.

Dómendur hafa farið á vettvang og skoðað umrætt hús.

Ekkert verður ályktað um gerð svalahandriða af upphaflegum teikningum af húsinu, sem stefnandi byggir alfarið á kröfur

sínar um gerð þaksins. Hins vegar gefa vinnuteikningar (járna-teikningar) Steingríms Th. Þorleifssonar tæknifræðings ótvírætt til kynna, að svalahandrið og stólpar skuli steyppt, en fyllingar á milli stólpa eru ekki taldar þar með. Kemur þetta einnig heim við síðari útlitsteikningar af húsinu. Með hliðsjón af þessu og öðru því, sem hér skiptir máli, lítur dómurinn svo á, að skýra beri kaupsamning aðiljanna svo, að steypptir handriðastólpar og ofan á þeim steyppt handrið hafi átt að fylgja með í kaupunum samkvæmt kaupsamningnum.

Með því að matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna varðandi þennan lið hefur ekki verið hnekktt, verður þessi kröfuliður tekinn til greina að fullu með kr. 160.000, enda verður ekki á það fallist með stefnda, að vottorð byggingarfulltrúa breyti þar um.

Um 2. Frásláttur.

Stefnandi byggir þennan kröfulið alfarið á álitserð matsmanna, en þeir taka fram í matsgerð sinni:

„Bent var á, að ólokið er að fjarlægja mótatimbur í kverkum og við glugga á nokkrum stöðum.

Við metum kostnað við að ljúka frásætti á kr. 8.000.“

Af hálfu stefnda hefur því verið haldið fram í greinargerð, að hér sé um frásætt að ræða milli glugga. Múrarameisteri hússins, Sigfús Jónsson, hafi beðið um að láta frásætt á þessum stöðum bíða, þar til húsið yrði múrhúðað að utan, því að þá væri hægara að ná þessum spýtum, en gera mætti ráð fyrir, að spýturnar hefðu þá innþornað, svo að ekki væri þá hætt á, að frásætturinn skemmdi steypuna. Múrarameisterinn hafi síðan séð um frásætt þennan og hafi hann ekki gert stefnanda reikning vegna hans.

Sigfús Jónsson múrarameisteri var hér fyrir dómi að því spurður, hvort það hafi verið að hans beiðni, að látið var hjá líða að rífa frá uppsætt, sem hér um ræðir. Svaraði hann því neitandi.

Stefnda bar samkvæmt kaupsamningnum að láta rífa allt mótatimbur frá hinum steypstu veggjum. Það gerði hann ekki. Hann hefur hvorki sannað, að múrarameisterinn hafi beðið um það, að timbrið yrði ekki rífið frá fyrr en síðar né að múrarameisterinn hafi undirgengist að rífa timbrið frá síðar á eigin kostnað. Að svo vöxnu máli ber að taka kröfu stefnanda samkvæmt þessum lið til greina að fullu með kr. 8.000.

Um 3. Skemmd steypa á annarri hæð.

Stefnandi skírskotar til matsgerðarinnar varðandi kröfu sína um steypuskemmdirnar.

Matsmenn taka fram í matsgerðinni:

„Utanhúss eru verulegar skemmdir á steypu 2. hæðar. Verst er þetta við stofuglugga á norðvestur horni hússins, en einnig eru skemmdir við aðra glugga á norðurhliðinni. Að því er best varð séð var hér um frostsKemmdir að ræða (sbr. einnig skýrslu Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins (mskj. 6)).

Samkvæmt úttektarskrá Byggingarfulltrúans í Reykjavík var úttekt vegna steypu á 2. hæð hússins gerð 8. desember 1975. Samkvæmt upplýsingum Steypustöðvar B. M. Vallá var seld steypa í umrætt hús 9. desember 1975. Samkvæmt upplýsingum frá Veðurstofu Íslands var mjög verulegt frost 11. og 16. desember 1975, og aðrir dagar á þessu tímabili voru kaldir. Sýnist þetta eindregið benda til þess, að frostsKemmdir hafi getað orðið á steypunni.

Matsmenn telja, að verulegar viðgerðir verði að gera á hinni skemmdu steypu, áður en húsið er múrhúðað að utan. Við ákvörðun kostnaðar vegna þessa höfum við gengið út frá því, að hin skemmda steypa verði höggvin burt og sérstaklega viðloðunar-góð múrfylling sett í staðinn. Kostnað vegna skemmda utanhúss metum við á krónur 185.000.“

Áður en matsmenn voru dómkvaddir, hafði stefnandi beðið um álit Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins, sem skilaði álitsgerð, dagsettri 23. febrúar 1977, en þar segir m. a. svo:

„Við skoðun kom í ljós, að skemmdir voru eingöngu á efri hæð hússins. Sérstaklega voru súlur milli glugga illa farnar. Samanburðarkönnun var gerð á styrkleika steypunnar með svokölluðum „Schmidts“ hamri. Niðurstöður mælinga sýndu nokkuð eðlilegan styrkleika, svo sem sjá má á fylgiblaði. Nokkuð lágt meðaltal fékkst þó á súlu milli glugga á suðurhlið hússins, en að sjá var súlan illa farin og því erfitt að finna nothæfan mælingarflöt. Einnig ber að hafa í huga, að ákvörðun styrkleika steypu með þessum hamri er ónákvæm. Líklegt er, að umræddar steypuskemmdir séu af völdum frostáhrifa á hörðunartíma. Útlit skemmdanna og yfirleitt sterk steypa benda í þá átt. Mestar eru frostverkanir á mjóar súlur, svo sem milli glugga, vegna aukins snertiflatar miðað við steypurúmmál.“

Stefnandi hefur hér fyrir dómi 13. september 1979 skýrt svo frá:

„Starfsmaður Sigfúsar Jónssonar vinnur alla múrhúðun utan-húss að Fýlshólum 6, og þegar þetta er mælt upp, það kemur sérstakur aðili, sem hefur þá atvinnu að mæla verkið upp, þá fylgi ég honum eftir við uppmælingu, og ég minnst þess, að þegar við komum að þessum gluggapóstum, þá það ég þennan mælingamann um að bæta inn á sína mælingu 70.000.- krónum, sem að yrði sem umbun til þessa manns, sem vann verkið, en hann þurfti að kasta miklu oftari í á þessum stöðum heldur en efni stóðu til. Ég sjálfur hafði orðið að höggva burtu þessar frost-skemmdir, þannig að í uppmælingaskýrslum kemur fram, að ég lét bæta, hækka þetta til þess að múrarin sjálfur og þá um leið meistarinn nyti góðs af því. Síðan lagði ég að sjálfsgöðu til sement og steypu og annað það, sem til þurfti, og Sigfús Jónsson hefur ekki gefið neinn afslátt af reikningum fyrir þessu.“

Sýknukröfu sína varðandi þennan lið rökstyður stefndi með því, að múrarameistari hússins hafi gert við steypuskemmdirnar á sinn kostnað, þegar múrarameistarinn annaðist múrhúðun að utan. Hafi verið fullt samkomulag um þetta milli múrarameistarans, stefnanda og stefnda strax við afhendingu hússins. Í þessu sambandi vitnar stefndi til vottorðs múrarameistarans Sigfúsar Jónssonar, dagsetts 25. mars 1978, en í því segir m. a.:

„Vinnuflokkur minn sá um steypuvinnu (lokasteypu) á húsinu í desember 1975, þegar frá húsinu var slegið, komu í ljós steypuskemmdir við glugga í norðvestur horni, þessar skemmdir tók ég að mér að lagfæra, seljanda og kaupanda að kostnaðarlausu, sem ég hef þegar gert, eða nánar tiltekið sumarið 1977. Þessar steypuskemmdir lofaði ég kaupanda, samkvæmt viðtali, að ganga frá að öllu leyti og tók fram sérstaklega, að ónáða ekki seljanda með frekari kröfum. Þessu lofaði kaupandi mér, en hefur ekki staðið við það.“

Sigfús Jónsson hefur hér fyrir dómi 28. nóvember 1979 lýst vottorð þetta rétt. Jafnframt skýrði hann svo frá, að stefnandi hafi látið bæta kr. 70.000 við uppmælinguna, þegar hún var gerð, vegna steypugallanna. Það hafi síðan verið dregið frá í uppgjöri hans og stefnanda. Hann kvaðst hafa gert upp allt múrverk við stefnanda, en lokauppgjör hafi farið fram daginn áður, þ. e. 27. nóvember 1979. Sigfús kvaðst telja, að steypuskemmdirnar hafi orsakast af frosti. Hann kvaðst hafa gert við skemmdirnar, um leið og húsið var múrhúðað að utan. Hann kvaðst telja, að gert hafi verið fullkomlega við skemmdirnar,

enda kvaðst hann ekki hafa orðið var við, að það hafi komið gallar fram á viðgerðinni síðar.

Dómendur fóru á vettvang og skoðuðu húsið að viðstöddum stefnanda, sem gaf skýringar, dagana 12. desember 1979 og 29. janúar 1980. Húsið reyndist sléttmúrað að utan og málað. Eigi var að sjá annað en að viðgerð á hinum frostsKemmdu vegghlutum hafi tekist.

Ætla verður, að sá liður matsgerðarinnar, sem um er fjallað varðandi þennan kröfulið, sé byggður á þeim forsendum, að viðgerð á hinum frostsKemmdu húshlutum sé unnin sem sjálfstæður verkþáttur. Af því leiðir sérstakan kostnað vegna vinnupalla. Hlýtur sá kostnaður að vera verulegur hluti matsfjárhæðarinnar. Reyndin var sú, að viðgerðin var framkvæmd jafnhliða múrhúðun hússins að utan, svo að ekki varð aukakostnaður af sérstökum vinnuþöllum vegna viðgerðarinnar. Ekki er hnekkt þeirri skýrslu stefnanda, að hann hafi sjálfur lagt fram vinnu við múrbrot á hinum skemmdu húshlutum svo og efni, en þar er um að ræða sand, sement og þéttiefni. Einnig verður að gera ráð fyrir, að stefnandi hafi kostað handlöngun við viðgerðarvinnuna. Að öllu þessu athuguðu telur dómurinn hæfilegt að meta bætur til stefnanda vegna viðgerðarinnar á kr. 55.000, og er þá gert ráð fyrir, að stefnandi hafi ekki haft kostnað af vinnu múrarans, sem viðgerðina framkvæmdi.

Um 4. Breyting á þaki.

Stefnandi heldur því fram, að hann hafi haft eins teikningu af húsinu til skoðunar, þegar hann undirritaði kauptilboð sitt 5. febrúar 1976. Sú teikning hafi sýnt húsið með bogalínunum í þaki og hafi stefndi samkvæmt því verið skyldur til að afhenda húsið þannig, að bogalínur væru í þakinu. Þetta hafi stefndi ekki gert, heldur afhent þakið með brotlínunum, sem spilli útliti hússins og rýri verðgildi þess. Þannig hafi matsbeiðnin verið lögð fyrir matsmenn varðandi þakið.

Í matsgerð sinni taka matsmenn fram:

„Þaklínur. Við athugun á teikningum virðist ljóst, að húsið að Fýlshólum 6 er steypt upp í samræmi við útlitsteikningar á mskj. 1 (og mskj. 8) (áritaðar 8. júlí, 1976) eða á mskj. 4 (óárituð), en ekki í samræmi við útlitsteikningar á mskj. 7 (sbr. úrtök undir gluggum) eða mskj. 10 (sbr. boga við innganga norður-hliðar).

Núverandi þakgerð er í samræmi við teikningar á mskj. 1 (og mskj. 8) (árítaðar 8. júlí 1976) og mskj. 3 (árituð 8. júlí 1976). Þá virðist þakið vera gert í samræmi við burðarþolsteikningar (vinnuteikningar) á mskj. 16 (árituð 9. des. 1975) og mskj. 17 (árituð 24. maí 1976). Þakið er ekki í samræmi við teikningar á mskj. 4 (óárituð), mskj. 5 (óárituð), mskj. 7 (óárituð), mskj. 10 og 11 (árítaðar 27. júní 1974).

Samkvæmt ofanskráðu hafa matsmenn ekki getað fundið neinar vinnuteikningar, sem sýna bogadregnar línur í þaki, og úttekt Byggingarfulltrúans í Reykjavík á þaki hússins, dags. 24. maí 1976, virðist gerð á grundvelli teikninga á mskj. 16 og 17.

Ekki kemur vel skýrt fram í matsbeiðni, til hvers er ætlast af matsmönnum undir þessum lið, en þeir hafa túlkað matsbeiðnina á þann veg, að þeim beri að meta til verðs spillingu á útliti hússins og rýrnun verðgildis þess, með því að þakið hefur verið útfært með hvössum hornlínum, en ekki bognum.

Ljóst er, að mat á útliti hússins hlýtur að verða huglægt mat, og eru undirritaðir matsmenn ekki frekar á þeirri skoðun, að hvassar hornalínur í þaki spilli útliti hússins og rýri verðgildi þess.

Hins vegar er ljóst, að töluverður munur er á kostnaði við umræddar tvær þakgerðir, og er sú gerðin mun dýrari, sem er með bogalínunum.

Á grundvelli þessa hafa matsmenn metið, hversu mikið muni kosta að breyta núverandi gerð þaksins þannig, að útlit verði í samræmi við teikningar á mskj. 4. Kostnað við þessa breytingu metum við á krónur 622.000.“

Stefnandi telur, að stefnda sé skylt að bæta það tjón, sem stefnandi kveðst hafa orðið fyrir vegna þess, að þak hússins sé ekki í samræmi við upphaflega teikningu, sem lá frammi, þegar hann gerði kauptilboð sitt. Leggur stefnandi matsfjárhæð matsmanna til grundvallar fjárhæð þessa kröfuliðs.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að kjarni málsins sé sá, að stefnanda hafi aldrei verið lofað neinu sérstöku þaki á húsið. Sú þakgerð, sem að lokum var valin og sýnd er á dómskjali 11p (matsskjal 16) og dómskjali 11r (matsskjal 17), hafi verið gerð í fullu samráði við stefnanda og með samþykki hans. Stefnandi hafi aldrei hreyft neinum mótmælum við þessari þakgerð og stefnda hafi fyrst verið tilkynnt um mótmæli með bréfi lögmanns stefnanda 3. desember 1976. Hafi stefnandi þó verið mik-

ið uppi á þaki hússins, þá er það var smíðað og járn sett á. Stefnandi hafi auk þess á sinn kostnað látið setja reykhláf á húsið og glugga á þakið. Þakið hafi verið tekið út af byggingaryfirvöldum 24. maí 1976 og hafi þakgerðin þá verið að fullu ráðin, enda þótt formlegt samþykki lægi ekki fyrir fyrr en síðar. Þegar kaupsamningur var undirritaður 12. júní 1976, hafi stefnandi vitað um gerð þaksins. Hann hafi enga athugasemd gert út af þakinu þá og ekki heldur þegar afsal var undirritað 15. júlí 1976, og ekkert kvartað undan þakgerðinni fyrr en með áðurgreindu bréfi lögmanns stefnanda. Samkvæmt þessu beri alfarið að sýkna stefnda af kröfum stefnanda varðandi þakið.

Stefnandi hefur hér fyrir dómi 13. september 1979 m. a. skýrt svo frá, að úttekt á þakinu hafi verið gerð 24. maí 1976 af starfsmanni byggingarfulltrúans í Reykjavík. Hann var spurður, hvort hann hefði skoðað sperrur og þakið, áður en kaupsamningur var undirritaður. Svar hans var: „Ég átti mjög tíðar ferðir þarna. Ég var vinnandi þarna í húsinu allan þennan tíma og kvað til ráða byggingameistara hússins einmitt vegna þess, að framhald á þessum teikningum var ekki séð. Stefndi hafði upplýst við mig og konu mína, að hann væri þegar búinn að kaupa þetta bogadregna járn, sem þurfti í þessar kverkar þarna. En þegar að meistari hússins Hallgrímur Benediktsson var að vinna verkið, þá var honum tjáð það, að þakið hefði alls ekki verið samþykkt á húsið, eins og það lá fyrir á þeim teikningum, sem ég sýndi honum.“ Aðspurður, hvenær hann hafi fyrst gert athugasemdir út af þakinu við stefnda, svaraði stefnandi: „Um leið og ég sé, að það á að búa til hvassar kverkar, sem unnið var af einhverri blikksmiðju, þá gerði ég þegar athugasemdir við þetta við Hallgrím Benediktsson, meistara hússins. Stefndi talaði nú lítið við mig nema með hreytingum og hótunum, þannig að ég átti nú lítið við hann.“ Stefnandi kvaðst þó hafa kvartað við stefnda út af þakinu, löngu áður en úttekt fór fram á þakinu 24. maí 1976. Aðspurður hvers vegna hann hafi ekki gert fyrirvara varðandi þakið, þegar kaupsamningur var gerður og afsal undirritað, um, að þakið væri ekki eins og það ætti að vera, svaraði hann: „Þegar við ræðum þennan nauðungarsamning þarna síðast, þar sem Anton er fjarverandi eða gerir samninginn í gegnum síma eða lætur konu sína framkalla þennan nauðungarsamning, þá veit ég ekki, hversu miklu ég hefði getað komið þarna fram, svo að efndir yrðu á samningnum. Eins og ég hef komið að áður, þá minntist stefndi á það, að þegar við hjónin ræddum við hann um

gerð þessa þaks, hvort það yrði honum ekki dýrt, þá upplýsti hann, að hann væri þegar búinn að kaupa þetta bogadregna járn. Eins og vottorð ber með sér frá byggingarfulltrúa, þá er aldrei í gildi nein önnur teikning af þessu þaki heldur en bogadregnar þaklínur, þangað til mánuði eftir að þessi seinni kaupsamningur er gerður. Þá eru þessar bogalínur loksins felldar úr gildi eða þá er liðinn frá því að ég upphaflega geri tilboðið mitt í febrúar, þessir 6 mánuðir, þannig að þarna er verið að fara alfarið aftan að mér með breytingu. Ég er að kaupa allt annan hlut heldur en að ég hafði vitað, að ég væri að kaupa.“

Kristín Þorsteinsdóttir, eiginkona stefnanda, var að því spurð hér fyrir dómi 28. nóvember 1979, hvenær upp hafi komið óánægja með þakgerðina sjálfa, bogalínurnar og hvössu hornin og hvenær þau hjón hafi fyrst kvartað yfir því, að þakið væri ekki eins og þau töldu, að það ætti að vera. Svaraði hún því til: „Um leið og við sáum það, eða bóndi minn sagðist sjá það á efninu, að það ætti ekki að vera bogið.“

Stefnandi fylgdist með smíði þaksins. Þegar kaupsamningurinn var undirritaður 12. júní 1976, var stefnanda ljóst, að þakgerð hússins var ekki í samræmi við hina upphaflegu teikningu af húsinu. Við undirskrift kaupsamningsins hreyfði stefnandi engum andmælum við gerð þaksins, en undirritaði hins vegar yfirlýsinguna, sem um getur í kafla II hér að framan. Í yfirlýsingunni segir, „að fyrri gerningar okkar í milli eru niður fallnir með kaupsamningi okkar í milli í dag. Eigum við ekki neinar kröfur hvor á annan vegna slíkra fyrri gerninga umfram efni téðs kaupsamnings.“ Þá undirritaði stefnandi afsalið án nokkurs fyrirvara. Stefnandi hefur ekki sannað, að hann hafi borið fram við stefnda kvörtun þess efnis, að hann áskildi sér rétt til bóta vegna þakgerðarinnar, fyrr en með bréfi lögmanns stefnanda 3. desember 1976. Að svo vöxnu máli ber að sýkna stefnda af kröfum stefnanda að því er þennan kröfulið varðar.

Um 5. Matskostnaður.

Stefnandi sundurliðar þennan kröfulið svo:

1. Reikningur matsmanna	kr. 143.900
2. Dómkvaðning	— 4.500
3. Vottorð Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins	— 7.425
4. Lögmannsþóknun í matsmáli	— 46.000

Kr. 201.825

Með vísan til 5. og 8. töluliðs 175. gr. laga nr. 85/1936 er ljóst, að ofangreindar kröfur teljast til málskostnaðar. Verður tekin afstaða til þeirra við ákvörðun á málskostnaði.

Um 6. Skolp- og regnvatnslögn.

Í matsgerð sinni taka matsmenn fram varðandi þessa kröfu: „Bent var á, að matsbeiðandi hefði þurft að endurbæta regnvatnslögn meðfram götuhlið hússins (norður). Vegna takmarkaðrar dýptar þessarar lagnar hefði þurft að setja plastlögn (fyrir heitt vatn) ofan við rörin. Við skoðun mátti sjá hluta af plastlögninni, en mestur hluti þess verks er hulinn jarðvegi og steinsteypu. Með því að þessu verki var lokið, þegar skoðun matsmanna fór fram, og ekki liggur fyrir, hversu umfangsmikið verk íð var, telja matsmenn sig ekki geta tekið þennan lið til mats.“

Stefnandi sundurliðar kröfur sínar samkvæmt þessum lið þannig:

1. Reikningur frá Vinnuheimilinu á Reykjalundi
19/10 1976: 150 metrar vatnsrör og 2 tengi kr. 8.045
2. Reikningur frá Vinnuheimilinu á Reykjalundi
14/10 1976: 120 metrar vatnsrör og 2 tengi — 6.641

Kr. 14.686

Stefnandi hefur á dómskjali nr. 5 skýrt svo frá, að fyrri reikningurinn sé „vatnsrör og tengi vegna tenginga á vatni til og frá húsi“. Um síðari reikninginn tekur stefnandi fram á sama skjali: „Þar eð synjað var um úttekt á frárennislögn norðan við húsið, vegna þess hve grunnt það lá, varð að leggja hitaveitulögn yfir allt frárennisliskerfið. Efni: kr. 6.641.“

Stefnandi hefur hér fyrir dómi 13. september 1979 skýrt svo frá, að Þráinn Karlsson, verkfræðingur hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík, hafi verið kallaður á vettvang. Hann hafi neitað að taka út „drenlögn“ norðan við húsið, þar sem hún væri svo ofarlega í jarðveginum. Hann hafi hins vegar sagst geta fallist á, að hitavatnsleiðsla yrði lögð meðfram „drenlögninni“ og þyrfti þá ekki að sprengja fyrir drenlögninni.

Af hálfu stefnda er fyrri reikningnum mótmælt sem órökstuddum. Er því haldið fram, að stefnandi hafi breytt vatnsinntaki hússins til hagræðis fyrir sig, þ. e. hann hafi lengt vatnslögnina verulega.

Varðandi síðari reikninginn er af hálfu stefnda á það bent, að frárennislögn hússins hafi verið unnin af Axel Bender pípu-

lagningameistara og hafi hún verið tekin út af byggingarfulltrúa. Hafi stefnandi lagt hitaveitulögn yfir allt frárennsliskerfið, þá sé það hans mál, en ekki stefnda.

Axel Bender pípulagningameistari, sem kvaðst hafa verið meistari á grunni hússins, hefur hér fyrir dómi 12. desember 1979 m. a. skýrt svo frá, að frágangur á „drenlögn“ sé raunverulega samkvæmt allri reglugerð nema sú lögn, sem er í kringum húsið. Hún sé í það hæsta. Ráðlagt hafi verið af byggingarfulltrúa, að settur yrði hitageisli yfir lögnina til þess að halda þíðu ofan á lögninni og verja hana með því frosti. Hann kvaðst ekki hafa fylgst með lokaúttekt á verkinu.

Stefndi hefur hér fyrir dómi 14. janúar 1980 skýrt svo frá: „Ég lagði drenlögn kringum allt húsið. Lagnir þessar voru tvær, önnur var fram með hálfri austurhlið og allri norðurhlið. Hin var með hinum helmingi austurhliðar, með allri suðurhlið og allri vesturhlið. Drenlögnin var ofanjarðar að norðanverðu. Ástæðan fyrir því, að hún var ofanjarðar á þessum parti, var sú, að húsið stendur í halla, og jarðhæð að norðanverðu er lægri en gólfhæð hússins, en jarðvegsdýpið var á kafla ekki nægilegt vegna þess, að klöpp er norðanvert við húsið. Ég setti á að gíska 10 cm. lag af sjávarmöl ofan á alla drenlögnina, allt í kringum húsið. Ég tengdi ekki vatnslögnina úr götu og inn í hús. Ég lagði heldur ekki vatnspípulögn þessa. Guðjón Jóhannsson kom til mín á ljósprentunarstofuna og var að sækja þar teikningar, sem ekki voru viðkomandi þessu húsi, þá barst það í tal, að hann tæki að sér að tengja kalda vatnið úr götu og inn í húsið, en skv. þeirri teikningu, sem þar lá fyrir, og hann var ásáttur um það. Þessi pípulögn var á að gíska 4—5 metrar á lengd. Guðjón lagði hins vegar kaldavatnsleiðsluna suður og austur með húsinu og inn í hornið á móts við miðjan bílskúr og þar inn í bílageymsluna. Þessi langa pípulögn var mér algerlega óviðkomandi. Ég var búinn að láta leggja í norðvesturgrunnvegg pípu í gegnum sökkulvegginn, þar sem gert var ráð fyrir, að kalda vatnið yrði tekið inn. Krani var á þessari pípulögn að utanverðu, en þessi pípulögn var ekki notuð af stefnanda. Þessi pípulögn í sökkulvegg var í grennd við rauf fyrir aðalskolplögn. Ég minnst þess ekki, að sérstök teikning hafi verið gerð af kaldavatnspípunni. Hins vegar tel ég mig hafa séð hjá byggingarfulltrúa neysluvatnslögn með inntaki suðaustan við húsið, svo sem hún mun hafa verið lögð.“

Svo sem málflutningi aðilja er háttað, verður að ganga út frá því, að stefndi hafi átt að tengja kaldavatnsheimæð inn fyrir

húsvegg. Þeirri staðhæfingu stefnda, að inntaki kaldavatnsheimæðarinnar hafi verið ætlaður staður í sökklí á norðanverðri vesturhlið meðfram aðalfrærennislögn hússins, hefur ekki verið hnekkt. Samkvæmt því hefði lengd heimæðarinnar orðið um 5—6 metrar.

Stefnanda var gert skylt samkvæmt ákvörðun byggingaryfirvalda að leggja heitavatnslögn yfir drenlögn meðfram norðurhlið hússins.

Með hliðsjón af framansögðu þykir rétt að taka þennan efnislið til greina með kr. 4.500, en þar sem ljóst er, að stefnandi hefur haft af þessu annan kostnað en þetta efni, þá þykir rétt að taka þennan kröfulið til greina að fullu með kr. 14.686. Er þá haft í huga, að stefnandi hefur rökstutt kröfur sínar öðrum þræði með því, að hann eigi rétt á afslætti vegna ágalla á hinu selda.

Þess skal hér getið, að auk þess verður síðar einnig tekið tillit til þess, að við ofangreindar lagnir þurfti stefnandi að verða sér úti um sand og möl aukalega, sem stefndi hefði ella þurft að leggja til.

Um 7. Frágangur undir grófsléttun lóðar, veggstólar og steyppt blómabeð.

Stefnandi sundurliðar þennan kröfulið svo:

- | | |
|--|------------|
| 1. Reikningur Svans Lárussonar 10. október 1976: | |
| Hraunfylling að húsi | kr. 30.000 |
| 2. Reikningur Vörubílastöðvarinnar Þróttar 6. júlí 1976: Ekið sandi | — 26.280 |
| 3. Reikningur Vörubílastöðvarinnar Þróttar 5. október 1976: Hraun, 400 tunnur .. | — 33.600 |
| 4. Reikningur Björgunar h/f 7. júlí 1976: 40 tunnur steypusandur .. | — 3.000 |
| 5. „Sveinn Hannesson húsasmíðameistari, efni og vinna.“ .. | — 123.780 |

Kr. 216.660

Í matsgerð greina matsmenn svo frá:

„Frágangur undir grófsléttun, veggstólpar og steyppt blómabeð lóðar. Við skoðun virtist lóð geta talist tilbúin undir grófsléttun, en matsbeiðandi benti á, að hann hefði þegar kostað mikið til lóðarinnar á þessu stigi (sbr. mskj. 6). Bent var á, að

steyptir veggir, stéttar og tröppur í lóðinni norðan við húsið hefðu verið gerðir af matsbeiðanda.“

Í niðurlagi matsgerðarinnar taka matsmenn fram:

„Við skoðun virtist lóð fyllilega tilbúin undir grófsléttun. Matsmenn treysta sér ekki til að meta, hversu mikið matsbeiðandi hefur þurft að kosta til lóðarinnar, frá því að hann tók við henni og þar til hún taldist tilbúin undir grófsléttun. Gerð blómabeða telja matsmenn, að falli undir lóðarfrágang, en þessar framkvæmdir voru einnig langt á veg komnar, þegar skoðun matsmanna fór fram.“

Í skýrslu, dagsettri 9. maí 1977, tekur stefnandi fram:

„Frágangi undir grófsléttun lóðar var ekki lokið. Eftir var að steypa veggstólpa og blómabeð skv. teikningu afhentri mér við upphaf samninga okkar og skv. þeirri einu teikningu, er ég hefi haft af húsinu allt til þess, er Anton afhendir teikningu, sem ekki er í samræmi við fyrirliggjandi samþykktar teikningar af húsinu hjá borgarverkfræðingi. Malarfylling að húsinu var engin, aðeins hjóm yfir regnvatnslögn ca. 10 cm þykk. Ég varð því að láta ljúka þessu sem og öðru með því að aka malarfyllingu að grunninum.“

Af hálfu stefnda er á það bent, að reikningur Sveins Hannessonar muni vera vegna uppsláttar á steypum veggstólpum, stéttarbrúnum, stéttum og blómakössum. Framkvæmdir þessar muni falla undir lóðarfrágang og sé því alfarið mótmælt, að þetta hafi átt að fylgja með í kaupunum. Varðandi aðra reikninga, sem stefnandi byggir þennan kröfulið á, sé það að athuga, að samkvæmt kaupsamningnum hafi verið svo um samið, að lóð skyldi afhent fullfrágengin undir grófsléttun, með regnvatnslögn, bikuðum sökkli og með malaruppfyllingu. Stefndi hafi sett að minnsta kosti 50 tonn af sjávarmöl yfir regnvatnslögnina meðfram húsinu, en samkvæmt kaupsamningnum hafi honum ekki borið að leggja til meira uppfyllingarefni. Þá sé þess enn að geta, að stefnandi hafi fyrst hreyft kröfum vegna hins selda með bréfinu 3. desember 1976, en þar til hafi hann lýst ánægju sinni með kaupin. Verði því að telja, að stefnandi hafi fyrirgert rétti sínum til bóta vegna reikningsverka, ef stefndi væri talinn hafa átt að framkvæma einhvern lítinn hluta þeirra. Samkvæmt ofan-sögðu beri að sýkna stefnda af þessum kröfulið.

Stefnandi hefur ekki sannað, að stefnda hafi borið skylda til að annast byggingu veggstólpa, blómabeða eða stétta. Stefnandi hefur heldur ekki sannað, að malarfylling að húsinu hafi af

hálfu stefnda verið ónóg. Verða kröfur stefnanda samkvæmt þessum lið því ekki teknar til greina að öðru leyti en því, að rétt þykir að dæma stefnda til að greiða stefnanda nokkra fjárhæð fyrir sand og mól, sem ætla verður, að stefnandi hafi þurft til frágangs á brunnum, vatnsheimað og hinni upphituðu regnvatnslögn. Þykir hæfilegt, að stefndi greiði stefnanda samtals kr. 60.000 af þessum sökum.

Um 8. Staðsetningarleiðrétting brunna.

Til stuðnings þessum kröfulið hefur stefnandi lagt fram reikning Guðjóns Jóhannssonar pípulagningameistara varðandi vinnu „við að færa brunna og leggja skolplögn utan húss“ dagana 5., 11., 20. og 21. ágúst 1978, samtals 40 vinnustundir + akstur, samtals kr. 53.940.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að ekki verði séð, hvaða tilfærslu nefndur Guðjón hafi gert á brunnum. Hið rétta sé, að verktaki stefnda, Ýtutækni h/f, hafi upphaflega sett ranglega niður brunna, þannig að þeir voru staðsettir í næstu lóð. Ýtutækni h/f hafi fært brunna þessa á eigin kostnað og gengið frá þeim. Hins vegar hafi stefnda ekki gefist tækifæri á að tengja brunna vegna yfirgangs stefnanda, enda þótt menn væru sendir á staðin til þess að tengja brunna. Fjárhæð reiknings þessa sé auk þess óskiljanleg, ef miðað sé við tengingu brunna, því öll lögn hafi verið fyrir hendi á staðnum.

Guðjón Jóhannsson hefur hér fyrir dómi 12. desember 1979 skýrt svo frá, að hann hafi tekið við pípulögnum að húsinu, þegar það var fókelt, og unnið alla pípulögn eftir það. „Þegar ég kom þarna að þessu, þá var búið að setja niður brunna, en þeir voru vitlaust staðsettir. Þurfti því að færa þá. Það voru menn frá Ýtutækni, sem gerðu það.“ „Ég sá um að tengja brunna upp á nýtt, þegar þeir voru endanlega tengdir. Þetta eru fallbrunnar, sem eru mjög djúpir, og það þarf að ganga þannig frá þeim, að það stíflist ekki í þeim, en eins og gengið var frá þessum brunnum, þá hefði örugglega stíflast í þeim.“ Kveðst Guðjón hafa framkvæmt verk þetta.

Því er ekki á móti mælt, að stefnandi hafi þurft að láta tengja frárennslisbrunna. Það verk annaðist ofangreindur pípulagningameistari. Reikningi hans fyrir verkið hefur ekki verið hnekkt. Verður þessi kröfuliður því tekinn til greina að fullu með kr. 53.940.

Um afslátt af kaupverði.

Svo sem málavöxtum og málflutningi aðilja er háttað, þykir ekki unnt gegn mótmælum stefnda að taka afsláttarkröfu stefnanda til greina frekar en gert hefur verið hér að framan.

Um gagnkröfu stefnda.

Því er haldið fram af hálfu stefnda, að á fundinum 12. júní 1976 hafi stefnandi lofað að greiða stefnda helming af sölulaunum til Fasteignasölunnar Hátúni 4 A. Kveðst stefndi hafa greitt fasteignasölu þessari kr. 180.000 í sölulaun og hafi stefnandi lofað að greiða helming þeirrar fjárhæðar, kr. 90.000. Í þessu sambandi hefur stefndi einkum vitnað til símskeytis, er Jón Magnússon hæstaréttarlögmaður sendi Jóni E. Ragnarssyni hæstaréttarlögmanni þann 29. október 1976. Símskeytið er svohljóðandi:

„Fyrir hálfum mánuði síðan var að beiðni minni haldinn fundur okkar á skrifstofu þinni ásamt Sigfúsi Johnsen þar sem ég fór fram á greiðsluna kr. 90.000.00 frá Sigfúsi vegna skjólstæðings míns Antons Erlendssonar en upphæð þessi er helmingur af kostnaði Fasteignasölunnar Hátúni 4a. Í lok júlímánaðar var á skrifstofu þinni samið um að Sigfús greiddi helming af kostnaði sem nefnd fasteignasala kynni að krefjast vegna sölunnar á Fýlshólum 6. Þeir sem til staðar voru við gerð þessa samkomulags voru auk okkar Þuríður Björnsdóttir Sigfús og kona hans. Þar sem ég hef þegar greitt nefndri fasteignasölu meðal annars hluta þann er samið var um að Sigfús greiddi óska ég hér með vinsamlegast fyrir hönd skjólstæðings míns að Sigfús endurgreiði til mín kr. 90.000.00 fyrir 6. nóvember n.k. Við lögmennirnir erum í raun ábyrgir fyrir fullnustu þessa samkomulags.“

Jón Magnússon hæstaréttarlögmaður hefur hér fyrir dómi staðhæft, að stefnandi hafi á nefndum fundi 12. júní 1976 lofað að greiða helming sölulaunanna og hafi þeir lögmennirnir gert um þetta svokallað „gentlemen's agreement“.

Jón E. Ragnarsson hæstaréttarlögmaður hefur hér fyrir dómnum ekki kannast við, að endanlegt loforð af hálfu stefnanda hafi verið gefið varðandi sölulaun þessi.

Eiginkona stefnanda hefur hér fyrir dómi neitað því, að samkomulag hafi orðið um þetta atriði.

Eiginkona stefnda staðhæfir hins vegar, að stefnandi hafi á margnefndum fundi lofað að greiða helming sölulaunanna.

Á fundinum 12. júní 1976 var kaupsamningurinn undirritaður svo og yfirlýsingin, sem áður hefur verið rakin. Með hliðsjón af

yfirlýsingunni þykir ekki nægjanlega upplýst, að stefnandi hafi lofað greiðslu á helmingi áðurnefndra sölulauna. Verður gagnkrafa stefnda því ekki tekin til greina.

Úrslit málsins verða þá þau, að stefndi verður dæmdur til að greiða stefnanda kr. 351.626 (160.000 + 8.000 + 55.000 + 14.686 + 60.000 + 53.940) með vöxtum, sem rétt þykir að ákveða 13% ársvexti frá 12. júní 1976 til 21. nóvember 1977, 16% ársvexti frá þeim degi til 21. febrúar 1978, 19% ársvexti frá þeim degi til 1. september 1979 og 20% ársvexti frá þeim degi til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað, sem ákveðst kr. 500.000.

Dómsorð:

Stefndi, Anton Erlendsson, greiði stefnanda, Sigfúsi J. Johnsen, kr. 351.626 með 13% ársvöxtum frá 12. júní 1976 til 21. nóvember 1977, með 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978, með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september 1979 og með 20% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 500.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 17. nóvember 1982.

Nr. 218/1982. Ákærvaldið

gegn

Ágústu Guðlaugu Guðmundsdóttur.

Kærumál. Húsleit.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Logi Einarsson og Björn Sveinbjörnsson og Guðmundur Jónsson, settur hæstaréttardómari.

Hinn kærða úrskurð hefur kveðið upp Ásgeir Friðjónsson, sakadómari í ávana- og fíkniefnamálum.