

Fimmtudaginn 18. desember 1975.

Nr. 168/1975. **Iðnaðarbanki Íslands h/f**
Félag íslenskra iðnrekenda og
Landssamband iðnaðarmanna
 gegn
Borgarstjóranum í Reykjavík f. h.
borgarsjóðs Reykjavíkur vegna
Húsatrygginga Reykjavíkur.

Dómenndur:

hæstaréttardómararnir Benedikt Sigurjónsson, Ármann Snævarr,
Einar Arnalds, Logi Einarsson og Magnús P. Torfason.

Kærumál. Frávísunardómur úr gildi felldur.
 Réttarverkun dóms.

Dómur Hæstaréttar.

Sóknaraðiljar hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með kæru 3. nóvember 1975, sem barst Hæstarétti 2. desember s. á. Krefjast þeir þess, að hinn kærði frávísunardómur verði úr gildi felldur og lagt verði fyrir héraðsdóm að dæma málið að efni til. Þá krefjast þeir kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðilja.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða dóms og kærumálskostnaðar úr hendi sóknaraðilja.

Málsatvik eru rakin í hinum kærða dómi.

Í máli þessu sækja sóknaraðiljar varnaraðilja um vátryggingabætur vegna brunatjóns, sem varð á húseign sóknaraðilja 10. mars 1967. Kröfur sínar reisa þeir á matsgerð dómkvaddra manna, sem dagsett er 20. apríl 1967. Í hinum fyrri málum, sem lyktaði með frávísun, var eigi byggt á matsgerð þessari, og hafa dómstólar eigi dæmt efnislega um kröfur sóknaraðilja í þessu máli. Eiga sóknaraðiljar rétt á að fá efnisúrlausn um kröfur sínar, byggðar á þeim málsástæðum og gögnum, sem fram koma í málinu. Ber því að fella hinn kærða frávísunardóm úr gildi og leggja fyrir héraðsdóm að taka málið til efnismeðferðar.

Rétt er, að kærumálskostnaður falli niður.

Það, athugast, að héraðsdómara bar að kveðja til dómstarfa tvo sérkunnáttumenn um húsagerð.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er úr gildi felldur, og er lagt fyrir héraðsdóm að taka málið til efnismeðferðar.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 31. október 1975.

I.

Mál þetta er höfðað með stefnu, birtri 16. september 1974, og þingfest 17. september s. á. Þá fékk umboðsmaður stefnda frest til skila á greinargerð allt til 17. desember s. á., er greinargerð var lögð fram af hans hálfu. Var þá leitað sátta með aðiljum, sem síðan fengu sameiginlegan frest til öflunar gagna um óákveðinn tíma. Undirritaður dómsformaður fékk málið til meðferðar 21. mars sl. Fyrirtaka málsins dróst vegna veikinda dómsformannsins, mikilla anna hans svo og vegna réttarhlés. Í þinghaldi 24. október sl. leitaði dómurinn sáttar með aðiljum, sem síðan lýstu því yfir, að gagnaöflun væri lokið um frávísunarkröfu stefnda. Munnlegur málflutningur fór fram um þá kröfu í því þinghaldi, og var málið tekið til dóms eða úrskurðar.

Stefnendur málsins eru Iðnaðarbanki Íslands h/f, Félag íslenskra iðnrekenda og Landssamband iðnaðarmanna, Reykjavík, en stefndi er borgarstjórinn í Reykjavík f. h. borgarsjóðs Reykjavíkur vegna Húsatrygginga Reykjavíkur.

Dómkröfur stefnenda í efnishlið málsins eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða honum kr. 7.958.080.80 auk 8.5% ársvaxta af þeirri fjárhæð frá 5. nóvember 1968 til 30. apríl 1973, 11.5% ársvaxta frá þeim tíma til 15. júlí 1974 og 15% ársvaxta frá þeim degi til greiðsludags svo og málskostnað að skaðlausu.

Dómkröfur stefnda eru aðallega þær, að málinu verði vísað frá dómi, til vara, að stefndi verði sýknaður af kröfum stefnenda, og til þrautavara, að kröfur stefnenda verði aðeins að hluta teknar til greina. Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnenda, hver sem úrslit málsins verða.

Hér til úrlausnar er einungis krafa stefnda um frávísun málsins. Stefnendur krefjast þess, að frávísunarkröfunni verði hrund-

ið. Hvorugur aðilja gerir málskostnaðarkröfu í þessum þætti málsins.

II.

Mál þetta er nú í þriðja sinn til úrlausnar hér fyrir dómi og hefur í hinum báðum tveim fyrri tilfellum verið vísað frá dóm-inum.

Í málinu hafa verið lögð fram staðfest endurrit tveggja frá-vísunardóma í héraði og eins frávísunardóms í Hæstarétti auk fleiri skjala. Byggist málavaxtalýsing að meginstofni til á fram-lögðum dómsendurritum. Aðiljar hafa lýst því yfir með málflutn-ingsyfirlýsingu fyrir dóminum, að þeir telji allt, sem máli skiptir varðandi formhlið málsins, koma fram í nefndum gögnum.

Málavextir eru þeir, að árið 1954 voru Húsatryggingar Reykja-víkur stofnsettar samkvæmt heimild í lögum nr. 25 frá 13. apríl 1954. Núgildandi váttryggingarskilmálar þeirra voru samþykktir í bæjarstjórn Reykjavíkur 20. október 1955. Samkvæmt þessu hafa öll hús í Reykjavík verið brunatryggð hjá Húsatryggingum Reykjavíkur, frá því þær tóku til starfa.

Hinn 18. júní 1959 sótti Halldór H. Jónsson arkitekt vegna Iðn-aðarbanka Íslands h/f um leyfi til smíði skrifstofuhúss á lóðinni nr. 10 B við Lækjargötu í Reykjavík. Var leyfi þetta veitt. Hinn 14. ágúst 1962 var smíði hússins svo langt komið, að þess var óskað, að það yrði metið brunabótamati.

Húsið var í öndverðu metið á kr. 11.468.000, en matsfjárhæðin hækkaði síðan í samræmi við breytingar á verðlagi og váttrygg-ingarskilmálum og nam kr. 27.948.000 á árinu 1967.

Þá er þess næst að geta, að Iðnaðarbanki Íslands h/f eignaðist með afsali, útgefnu 24. janúar 1964, lóðina nr. 12 A við Lækjar-götu í Reykjavík ásamt húsum þeim, er á lóðinni stóðu. Var hér um að ræða járnklædd timburhús.

Aðfaranótt 10. mars 1967 kom upp eldur í framhúsinu að Lækj-argötu 12 A og magnaðist svo, að ekki varð við ráðið. Breiddist eldurinn út, og brann húsið til grunna svo og sambyggt timbur-hús, nr. 12 B, en húsið nr. 2 við Vonarstræti eyðilagðist af eld-inum. Eldurinn náði enn fremur að breiðast út í hús Iðnaðar-banka Íslands h/f, er rúður brustu á suðurhlið þess, og snýst þetta mál um upphæð brunabóta vegna skemmda á því húsi, en stefnendur eru eigendur þess. Í stefnu er þess getið, að húsið sé sumpart í óskiptri sameign stefnenda, en sumpart skipt eftir hæðum. Segir um þetta svo í stefnu: „... en óskiptri sameign í anddyri, stigum, lyftum og öðru, er telst óskiptileg sameign sam-

kvæmt lögum og venju. Kjallari, 1. hæð, 2. hæð og 3. hæð svo og 5. hæð er eign Iðnaðarbanka Íslands h.f., en eigandi 4. hæðar að austurhluta er Félag íslenzkra iðnrekenda og að vesturhluta Landssamband iðnaðarmanna“. Er þetta í samræmi við afsal, dags. 24. ágúst 1964. Ekki kemur fram í málinu, að sameignar-samningur hafi verið gerður um eignina, en í greindu afsali er hið selda talið 15.5% allrar húseignarinnar. Samkvæmt afsalinu hvílir sú kvöð á hinu selda, að Iðnaðarbanki Íslands h/f áskilur sér endurkaupsrétt, hvenær sem hann telur sig þurfa á hinu selda húsnæði að halda til starfsemi sinnar eftir 31. desember 1972.

Við eldsvoðann 10. mars 1967 skemmdist húsið mjög mikið, án þess þó að rekstur Iðnaðarbanka Íslands h/f stöðvaðist.

Hinn 22. mars 1967 óskuðu Húsatryggingar Reykjavíkur þess við yfirborgardómarann í Reykjavík, að hann dómkveddi sérstaklega tvo menn til að meta brunatjón á húseigninni að Lækjargötu 10 B, þar sem báðir hinir reglulegu matsmenn væru eign þessari sérstaklega tengdir. Í beiðni um dómkvaðningu var þess ekki getið sérstaklega, að neinum yrði gert sérstaklega aðvart um matið.

Yfirborgardómari kvaddi þann 22. mars 1967 til matsstarfa þá Gunnar Magnússon húsgagnaarkitekt og Þorstein Hjálmarsson húsgagnasmíðameistara. Í dómkvaðningunni er þess óskað, að matsbeiðanda svo og formanni bankaráðs Iðnaðarbanka Íslands h/f sé gert viðvart, hvenær matið fari fram. Matsgerð hinna dómkvöddu manna er dags. 20. apríl 1967, og er niðurstaða hennar sú, að kostnaður „við það að koma húsinu í sama ástand og það var í fyrir brunann“ næmi samtals kr. 18.996.000. Húsatryggingar Reykjavíkur vildu ekki una þessu mati og óskuðu þess við yfirborgardómarann í Reykjavík hinn 26. apríl 1967, að hann kveddi til 3 menn til að framkvæma yfirmat á brunatjóninu samkvæmt 23. gr. hinna almennu váttryggingarskilmála Húsatrygginganna.

Magnús Thoroddsen borgardómari kvaddi svo hinn 3. maí 1967 þá Magnús Árnason múrarameistera, Magnús K. Jónsson trésmíðameistara og Ríkharð R. Steinbergsson byggingaverkfræðing til að framkvæma yfirmatið. Yfirmatsmennirnir skiluðu matsgerð sinni 26. maí 1967, og varð niðurstaða þeirra sú, að tjónbætur væru hæfilega metnar á kr. 13.100.000.

Við framkvæmd beggja þessara mata voru viðstaddir formaður bankaráðs Iðnaðarbanka Íslands h/f, Sveinn Valfells, og bankastjórinn Bragi Hannesson svo og bankastjórinn Pétur Sæmundsen

við undirmatið. Enginn þessara manna lét þess þá getið, að þeir hefðu ekki umboð allra húseigenda til að mæta við matið.

Með bréfi, dags. 4. júlí 1967, óskar Iðnaðarbanki Íslands h/f þess við yfirmatsmennina, að þeir láti honum „í té sundurliðun á mati“ sínu, dags. 26. maí 1967, „varðandi brunatjón á húseign Iðnaðarbankans“. Hinar umbeðnu upplýsingar voru veittar 14. ágúst 1967.

Hinn 7. september 1967 ritar Páll S. Pálsson hæstaréttarlögmaður í umboði Iðnaðarbanka Íslands h/f bréf til borgarlögmanns og mótmælir því, að yfirmatsgerðin hafi „nokkra þýðingu til ákvörðunar um bótaskyld tjón Iðnaðarbanka Íslands h.f. af völdum nefnds bruna, því þar hljóti að ráða raunverulegur kostnaður samkvæmt reikningum til að koma húsinu aftur í nothæft lag, enda hafi engin greiðsla verið innt af hendi Húsatrygginganna til þess að ljúka greiðsluskyldu trygginganna, eftir að yfirmatsgjörðin lá fyrir“. Í þessu bréfi er því og haldið fram, að engin greiðsla hafi þá verið innt af hendi vegna tjónsins. Af hálfu stefnda er þessari fullyrðingu mótmælt sem rangri. Hið rétta sé, að í samráði við stjórn Iðnaðarbanka Íslands h/f og fyrir eindregin tilmæli hennar hafi kr. 5.000.000 verið lagðar inn á sparisjóðsreikning í bankanum strax 12. júlí 1967. Bætt hafi verið við þetta innlegg tvívegis og einu sinni tekið út af reikningnum, en frá 13. september 1967 hafi staðið á reikningnum kr. 12.950.000.

Stefndi bendir á það, að þessi greiðslumáti hafi verið á hafður vegna þess, að opinberri rannsókn vegna húsbrunans hafi enn ekki verið lokið, er þetta gerðist. Meðan svo var, hafi ekki þótt rétt að inna bótaféð fyrirvaralaust af hendi, enda ekki óhugsandi, að niðurstaða hinnar opinberu rannsóknar skerti bótarétt húseigenda að einhverju leyti. Til þess hins vegar að gera húseigendum samt ekki of erfitt fyrir hafi verið brugðið á það ráð að fela sparisjóðsdeild Iðnaðarbanka Íslands h/f varðveislu bótafjárins, þar til úrslit rannsóknarinnar lægju fyrir, og taka þá afstöðu til bótaskyldu. Með þessu væri svo um búíð, að húseigendur hefðu vátryggingarféð til afnota og ráðstöfunar við viðgerð brunaskemmdanna, þó að formleg greiðsla hefði ekki átt sér stað.

Hin opinbera rannsókn beindist m. a. að því, að hús stefnenda væri ekki reist í samræmi við reglur um brunavarnir, þar sem í raun hafi ekki verið eldvarnarveggur milli nýja hússins og timburhússins við hliðina á því, en þröngt sund á milli. Hinni opinberu rannsókn málsins lauk með því, að saksóknari ríkisins sótti fjóra

menn til refsingar vegna brunans, en þeir voru allir sýknaðir af ákærunni með dómi sakadóms Reykjavíkur hinn 10. apríl 1968. Kveðst stefndi því hafa talið rétt að bæta tjónið með þeirri fjárhæð, er stóð á sparisjóðsreikningnum í Iðnaðarbanka Íslands h/f, án þess að í því fælist nein viðurkenning á bótaskyldu hans, og af hálfu stefnda er því haldið fram, að skoða beri greiðsluna sem innta af hendi „ex gratia“. Með bréfi, dags. 5. nóvember 1968, viðurkennir Iðnaðarbanki Íslands h/f að hafa móttengið framan- greinda upphæð, en gerir fyrirvara um, „að þetta er á engan hátt viðurkennt sem lokagreiðsla“. Þá er þess enn fremur getið í bréfinu, að gerðar hafi verið ráðstafanir af hendi bankans og annarra eigenda hússins til þess að fá sannreynt, hvert brunatjónið sé.

Hinn 5. nóvember 1968 ritar Páll S. Pálsson hæstaréttarlög- maður yfirborgardómaranum í Reykjavík bréf og fer þess á leit fyrir hönd Iðnaðarbanka Íslands h/f, Félags íslenskra iðnrekenda og Landssambands Iðnaðarmanna, að hann dómkveði 3 óvilhalla, sérfróða menn til þess, eins og segir í beiðninni, að:

„1. Kynna sér matsgerð í málinu nr. 53/1967, gerða af Gunnari Magnússyni húsgagnaarkitekt og Þorsteini Hjálmarssyni verk- stæðisformanni hinn 20. apríl 1967, varðandi mat á brunatjóni að Lækjargötu 10 B (nú Lækjarrgötu 12) í Reykjavík hinn 10. marz 1967 og á sama hátt:

Að kynna sér svonefnda matsgerð í málinu nr. 67/1967, undir- ritaða 26. maí 1967 af Magnúsi Árnasyni, Magnúsi K. Jónssyni og Ríkharði Steinbergssyni, og að gefa sérfræðilega umsögn um mót þessi með hliðsjón af ósamræmi þeirra eftir að hafa aflað skýrslna hjá matsmönnum fyrir dómi, ef með þarf, og eftir að hafa kynnt sér kostnaðarreikninga yfir viðgerðir hússins eftir brunann og eftir skoðun á viðgerðum, og þá einkum að rekja sérfræðilega þá galla, sem á síðari matsgerðinni reynast vera.

2. Að meta sjálfstætt að þessu athuguðu og fengnum skýrsl- um frá fyrirsvarsmönnum aðilja, hve mikið brunatjónið var miðað við ástand hússins eins og ætla má, að það hafi verið fyrir brun- ann, þannig að brunatjónið sé að fullu metið, en viðaukar eða breytingar til dýrleika séu ekki teknar með“.

Þess er farið á leit, að matsbeiðanda svo og Páli Líndal borgar- lögmanni vegna matspola, Húsatrygginga Reykjavíkur, sé tilkynnt um, hvenær mat skuli fram fara. Matsbeiðni þessari fylgdu ýmis skjöl og þar með matsgerðir þær báðar, er vikið er að hér að framan.

Í greinargerð, sem fylgdi beiðni þessari, er tekið fram, að með því að viðgerðir hafi farið fram og húseigendur þykist þess fullvissir, að yfirmatið sé fjarstæða, því að raunverulegir viðgerðarreikningar sýni allt aðrar og hærri fjárhæðir, þá sé óhjákvæmilegt að dómkveðja menn til þess að sýna fram á þá sérfræðilegu galla, sem á yfirmatinu séu, til þess að sannfæra Húsatryggingar Reykjavíkur og dómstóla, ef með þurfi, að niðurstaða þess mats verði eigi lögð til grundvallar, er meta skal brunatjónið.

Fyrri liður matsbeiðnarinnar er á þessu byggður, þar sem að áliti stefnenda kunni þannig að fara, vegna þess að eigi hafi öllum aðiljum verið gefinn kostur á að gæta réttar síns við matið, að það verði ekki á nokkurn hátt notað sem viðmiðun. Er til öryggis farið fram á það, að hinum nýju matsmönnum verði falið að meta sjálfstætt eftir að hafa kynnt sér viðgerðarreikninga og viðgerðir, hvað þeir telji hæfilegt að reikna tjónið að öllu meðtöldu, en engu ofreiknuðu.

Þann 22. nóvember 1968 dómkvaddi Hákon Guðmundsson yfirborgardómari þá Braga Þorsteinsson verkfræðing, Braga Sigurborgsson húsasmíðameistara og Jón Ólafsson húsgagnaarkitekt til þess að framkvæma hið umbeðna mat. Við dómkvaðninguna var mætt af hálfu aðilja máls þessa og þess óskað af hálfu stefnenda, að dómkvaðning færi fram samkvæmt beiðninni. Af hálfu Húsatrygginga Reykjavíkur var því lýst yfir, að því væri ekki út af fyrir sig mótmælt, að útnefning matsmanna færi fram samkvæmt matsbeiðninni, en þessir fyrirvarar voru gerðir:

1. Að Iðnaðarbankinn einn væri vátryggjandi hússins gagnvart Húsatryggingum Reykjavíkur og fulltrúar hans hefðu komið fram sem slíkir við yfirmat eða sem umboðsmenn húseigenda allra, enda hafi svo jafnan verið við vátrygginguna.
2. Húsatryggingar Reykjavíkur áskilji sér allan rétt til þess að lýsa matið, sem hinir dómkvöddu matsmenn framkvæma, marklaust og þýðingarlaust.
3. Húsatryggingar Reykjavíkur taki fram, að allur kostnaður við umbeðið mat sé þeim óviðkomandi og áskilji sér rétt til þess að krefjast málskostnaðar svo og annars kostnaðar matsþola vegna máls þessa og matsgerðar.

Lögmaður matsbeiðenda mótmælti ofangreindum bókunum lögmanns matsþola sem röngum og þýðingarlausum.

Síðastgreindu matsmennirnir skiluðu matsgerð sinni 22. febrúar 1969. Kemur fram í matsgerð þeirra, að þeir hafi fyrst boðað málsaðilja til fundar þann 17. desember 1968 og hafi þá af hálfu mats-

beiðanda verið mættir Páll S. Pálsson hæstaréttarlögmaður, Bragi Hannesson bankastjóri og Pétur Sæmundsen bankastjóri, en f. h. Húsatrygginga Reykjavíkur hafi verið mættur Ari Guðmundsson fulltrúi.

Ari hafi látið þess í upphafi getið, að hann væri mættur til að vekja athygli á því f. h. Húsatrygginga Reykjavíkur, að þeir teldu sér þetta mat óviðkomandi.

Þar næst hafi þeir Bragi Hannesson og Pétur Sæmundsen í fáum orðum gert grein fyrir viðgerð, endurnýjun og umbótum þeim, sem gerðar hafi verið á húsi Iðnaðarbankans. og sýnt því næst matsmönnum húsið. Matsmenn hafi síðan óskað eftir nánari gögnum í málinu og beðið um að fá í sínar hendur:

1. Teikningar, er gæfu til kynna ástand hússins fyrir og eftir brunann.
2. Skrá yfir viðgerðir þær, endurnýjanir og umbætur, sem gerðar hafi verið á húsinu.
3. Skrá yfir þær umbætur, sem leitt hafi til verðmætisaukningar á húsinu.
4. Ljósmyndir, sem teknar hafi verið af húsinu, utan og innan, fyrir og eftir brunann, er gætu gefið til kynna ástand hússins á hvorum tíma.
5. Reikninga yfir kostnað við viðgerð, endurnýjun og umbætur á húsinu.
6. Skrá yfir þá iðnaðarmenn, er staðið hafi fyrir verkum við viðgerð hússins.

Þann 7. janúar 1969 var annar fundur haldinn af matsmönnum í Iðnaðarbankahúsinu. Var þar mætt af hálfu matsbeiðanda, en ekki af hálfu matsþola.

Þar voru lögð fram eftirfarandi gögn:

1. Skrá yfir viðgerðir, endurnýjanir og umbætur.
2. Skrá yfir kostnað vegna liðs 1, að öðru leyti lágu allir reikningar frammi.
3. Skrá yfir umbætur, sem haft hafa í för með sér verðmætisaukningu.
4. Ljósmyndir.
5. Skrá yfir verkfræðinga, arkitekta og meistara, er unnu við húsbygginguna.

Bankastjórar buðu matsnefnd starfsaðstöðu í bankanum til að fara yfir alla reikninga vegna brunans.

Þann 14. janúar 1969 héldu matsmenn enn fund í Iðnaðarbankahúsinu, Lækjargötu 12. Voru þar mættir á fundi mats-

nefndin og Halldór H. Jónsson arkitekt að ósk matsnefndar. Gerði Halldór grein fyrir endurbyggingu hússins. Lagðar voru fram byggingarnefndarteikningar af húsinu eins og það var fyrir brunann. Að lokinni greinargerð Halldórs var farið um húsið, það skoðað og borið saman við teikningar fyrir og eftir brunann. Hafist var handa um að yfirfara reikninga með það fyrir augum að flokka þá.

Í matsbeiðninni er tekin upp greinargerð Halldórs H. Jónssonar arktitekts um endurbyggingu hússins að Lækjargötu 12 eftir brunatjónið.

Matsmenn öfluðu teikninga, sem á vantaði, og báru saman teikningar af húsinu, eins og það var fyrir og eftir brunann.

Eftir að þeir höfðu yfirfarið alla reikninga og fylgiskjöl varðandi endurbyggingu hússins, gerðu matsmenn eftirfarandi yfirlit, þar sem byggingarkostnaður er flokkaður niður:

„Trésmíði	kr. 8.433.644.00
Handrið, Héðinn h/f	— 488.014.00
Loftkerfi	— 1.332.183.00
Akstur	— 78.300.00
Dverghamar h/f	— 953.512.00
Héðinn h/f, hreinsun	— 585.745.00
Raflagnir	— 1.654.310.00
Málning og veggfóður	— 1.751.256.00
Stálumbúðir h/f, lampar	— 581.071.00
Pípulögn	— 2.248.439.00
Teppi	— 570.980.00
Öryggisgler	— 293.896.00
Gler	— 340.582.00
Lyftur	— 1.993.313.00
Ráðgefandi aðilar	— 459.840.00
Múrverk	— 1.772.943.00
Rafha, álveggir	— 423.463.00
Ýmsir reikningar	— 653.094.00

Alls kr. 24.614.585.00“

Í matsgerðinni segir síðan, að matsmenn hafi verið sammála um að leggja þessa tölu til grundvallar matinu. Við skoðun fylgiskjala hafi komið í ljós ýmsir reikningar, sem matsmenn töldu óviðkomandi brunatjóni á húsinu. Hafi það aðallega verið reikn-

ingar vegna húsgagnakaupa og annars búnaðar, sem ekki komi inn í brunatryggingu hússins. Reikningar þessir hafi samtals numið kr. 836.730, eins og fram kemur í yfirliti hér síðar. Auk þess hafi aðrir reikningar, sem sérstaklega séu tilgreindir í yfirlitinu, brátt verið felldir niður.

Varðandi endurbyggingu hússins segir í matsgerðinni, að ýmsu hafi verið breytt frá því, sem áður hafi verið, innréttingum breytt, lyftu og lyftuhúsi bætt við, loftrásarkerfi mjög aukið o. fl., sem allt bendi í átt til verðmætisaukningar. Þessa verðmætisaukningu mátu matsmenn og draga hana frá upphaflegum endurbyggingarkostnaði samkvæmt fylgiskjöllum og reikningum þannig:

Verðmætisaukning:

Lyftur	kr. 1.050.000
Flísar í stigahús	— 160.000
Stækkun lyftuhúss	— 150.000
Loftkerfi	— 1.050.000
Stjórntæki, dælur o. fl. vegna hita-	
lagnar	— 100.000
Viðbót við álveggi	— 250.000
Hringstigi	— 150.000
Öryggisgler á vesturhlið	— 270.000
Palisander þiljur	— 105.000
Hreinlætisherbergi	— 100.000
Grásteinn	— 100.000
Niðurhengd loft	— 450.000
Teppi í stað tile	— 360.000
Eldvarnarhurðir	— 120.000
Eldavél	— 30.000

Alls kr. 4.445.000

Búnaður, sem ekki sé með í húsatryggingu, o. fl.:

Lampar	kr. 530.000
Afgreiðsluborð	— 168.441
Ýmsir reikningar	— 836.730
Selt efni	— 149.000

Alls kr. 1.684.171

Þegar báðir þessir liðir séu dregnir frá byggingarkostnaði, segja matsmenn, að út komi matsfjárhæð þeirra, kr. 18.485.414.

Að lokum segir í matsgerðinni: „Varðandi lið 1 í matsbeiðni, þar sem þess er óskað, að matsmenn gefi „sérfræðilega umsögn um mót þessi með hliðsjón af ósamræmi þeirra“, og er þá átt við undir- og yfirmat, viljum við taka fram, að við treystum okkur ekki til að svara þessu á annan hátt en matsgerð okkar ber með sér, og vísum við til hennar, hvað þetta atriði snertir“.

Þann 15. mars 1969 skrifar Páll S. Pálsson hæstaréttarlögmaður Húsatryggingum Reykjavíkur bréf og sendir þeim jafnframt ljósrit af síðastgreindri matsgerð.

Segir í bréfinu, að eigendur Lækjargötu 12 hafi falið honum að tilkynna Húsatryggingum Reykjavíkur, að þeir telji rétt og skylt, að þær greiði fjárhæð matsins í brunatjón ásamt kostnaði við það, kr. 182.000, kostnað við lögfræðilega aðstoð og innheimtu ásamt vöxtum.

Sérstaklega er tekið fram, að þess sé óskað, að Húsatryggingar tjái sig um eftir að hafa kynnt sér matsgerðina, hvort þær hafi eitthvað við hana að athuga og hvort þær mundu óska einhvers konar yfirmats til vefengingar á niðurstöðu hennar. Frestur í þessu skyni er í bréfinu gefinn til 15. mars 1969.

Bréfi þessu er svarað með bréfi Húsatrygginga Reykjavíkur 16. maí 1969. Í því bréfi er til þess vitnað, að undirmat og yfirmat hafi farið fram vegna brunans. Jafnframt að samkvæmt mati yfirmatsmanna hafi tjónið numið kr. 13.100.000, sem Húsatryggingar Reykjavíkur hafi greitt til Iðnaðarbanka Íslands h/f sem endanlegar bætur. Bankinn hafi tekið við greiðslunni með fyrirvara um fjárhæð, en án annarra athugasemda.

Síðan segir í bréfinu, að Húsatryggingar Reykjavíkur álíti, að yfirmat það, sem fram hafi farið á brunatjóni stefnenda, sé endanlegt mat þess og síðara matinu sé því mótmælt sem þýðingarlausu og málinu algerlega óviðkomandi. Ekkert hafi komið fram, er hnekki yfirmatinu í sérstökum greinum og reyndar engin tilraun verið gerð til að gagnrýna það með rökum, heldur sé gripið til þess ráðs að hálfu öðru ári liðnu að láta fara fram nýtt mat, gagnstætt lögum og réttarvenju. Þá er til þess vitnað, að stefnendur virðist álíta, að formsatriða hafi eigi verið gætt við framkvæmd undir- og yfirmats. Þessu sé eindregið mótmælt og bent á, að Iðnaðarbanki Íslands h/f hafi jafnan komið fram sem hús-eigandi gagnvart Húsatryggingum Reykjavíkur. Talsmönnum bankans hafi borið að benda matsmönnum á, ef þeir teldu sig ekki hafa umboð annarra húseigenda í þessu efni eftir brunann eins og fyrir hann. Það hafi og ekkert komið fram, sem bendi

til þess, að matsmennirnir hafi að einhverju leyti unnið starf sitt miður en ella fyrir þá sök, að Landssamband iðnaðarmanna telji sig ekki hafa átt kost á að gæta hagsmuna sinna við matið, en Félagi íslenskra iðnrekenda muni hafa verið vel kunnugt um framkvæmd þess og matsmennirnir jafnvel leitað til þess um upplýsingar.

Þá er í bréfinu farið nokkrum orðum um hið nýja mat, er stefnendur byggja kröfugerð sína á. Er til þess vitnað, að matsmenn hafi stuðst við frásögn Halldórs H. Jónssonar arkitekts, trúnaðarmanns húseigenda, um ástand hússins fyrir og eftir brunann svo og um allar breytingar, sem gerðar hafi verið á húsinu. Við samanburð lýsingar arkitektsins og niðurstöðu matsmanna komi í ljós, að ekki hafi verið tekið tillit til ýmissa endurbóta og breytinga, er á húsinu hafi verið gerðar, sem síðar í bréfinu eru nánar raktar. Jafnframt er á það bent, að grundvöllur matsins að öðru leyti virðist eingöngu vera reikningar þeirra aðilja, sem unnið hafi að viðgerð, endurbótum og breytingum hússins eftir brunann. Reynt sé að draga út úr reikningum þessum það, sem ekki komi brunatjóninu við, en ekki verði þó séð, að það sé gert á sannfærandi hátt. Síðan eru talin upp í bréfinu nokkur atriði, sem mótmælt er í lýsingu Halldórs H. Jónssonar arkitekts og niðurstöðu matsmannanna. Sagt er, að þarna séu aðeins nefnd nokkur atriði, sem geri matið tortryggilegt, en því fari fjarri, að um tæmandi upptalningu sé að ræða og engin viðurkenning á matinu felist í þessari upptalningu.

Þann 22. júlí 1969 skrifar Páll S. Pálsson hæstaréttarlögmaður matsmanninum Braga Þorsteinssyni verkfræðingi bréf, þar sem hann segir, að hann telji óhjákvæmilegt að fara þess á leit við matsmennina, að þeir ljúki fyrri þætti í matsbeiðninni, þannig að fyrir liggi nógu glöggur samanburður á undir- og yfirmati vegna brunatjónsins. Segir í bréfinu, að til þess að hægt sé að bera saman undir- og yfirmat, þurfi yfirmatsmenn að gefa sams konar sundurliðun og gert sé við undirmatið. Færist yfirmatsmenn undan slíkum skýringum, sé sú leið til að fara nú þegar í matsmál og láta þá gefa þær skýringar fyrir dómi.

Jafnframt er með bréfi þessu sent ljósrit af fyrrgreindu bréfi Húsatrygginga Reykjavíkur og þess óskað, að í væntanlegri viðaukaskýrslu við matsgerð séu gefin svör við þeirri gagnrýni, sem komi fram á matinu.

Þann sama dag skrifar Bragi Þorsteinsson fyrir hönd þeirra matsmannanna yfirmatsmönnunum Magnúsi Árnasyni, Magnúsi

K. Jónssyni og Ríkharði Steinbergssyni bréf, þar sem þeim er kynnt, að þeir, er bréfið rita, hafi verið dómkvaddir samkvæmt beiðni stefnenda til þess að bera saman undirmat og yfirmat með hliðsjón af ósamræmi þeirra og enn fremur að meta sjálft bruna-tjónið. Af ofangreindu tilefni óska bréfitarar eftir því að fá sundurliðun á mati yfirmatsmannanna á sama hátt og undirmatsmenn hafi sundurliðað sitt mat svo og að þeir gefi í stuttu máli skýringar á því, hvers vegna mat þeirra víki svo verulega frá mati undirmatsmanna, þ. e. hvaða liði þeir telji þar ofmetna.

Hinn 2. október 1969 höfðuðu stefnendur mál á hendur stefnda. Var það bæjarþingsmálið nr. 1238/1969. Í því máli byggðu stefnendur dómkröfur sínar á hendur stefnda á matsgerð þeirra Braga Þorsteinssonar verkfræðings, Braga Sigurbergssonar húsasmíðameistara og Jóns Ólafssonar húsgagnaarkitekts. Í því máli fóru fram ítarlegar yfirheyrslur yfir öllum framangreindum matsmönnum.

Hinn 22. október 1971 ritar Páll S. Pálsson hæstaréttarlögmaður Braga Þorsteinssyni verkfræðingi bréf, þar sem hann minnir á hið „sérlega“ mat hans o. fl. og getur þess, að alveg sé nauðsynlegt og óhjákvæmilegt, að frá þeim komi greinargerð og viðauka-matsgerð.

Hinn 29. október 1971 er lögð fram greinargerð og viðauki við matsgerð frá framangreindum þrem matsmönnum. Er viðauka-matsgerð þessi dagsett 28. október 1971. Segir í henni svo:

„Eins og mat okkar ber með sér, höfum við lagt til grundvallar framlagða reikninga vegna viðgerðar á húsinu Lækjargötu 12, Reykjavík.

Við höfum síðan leitast við að meta þá verðmætisaukningu, sem orðið hefur á húsinu vegna aukins og að nokkru leyti vandaðri búnaðar. Þar höfum við stuðst við reikninga og fylgiskjöl og að nokkru leyti við kostnaðarútreikninga, sem við höfum gert til hliðsjónar.

Framlagðir reikningar vegna viðgerðarkostnaðar nema alls um kr. 24.000.000.00. Mat okkar á tjóni er kr. 18.485.414.00.

Samkvæmt þessum tölum hefir verðmæti þess hluta hússins, sem endurnýjaður var, vaxið um 30%.

Sé aftur á móti miðað við yfirmat, virðist þessi verðmætisaukning vera 83%.

Húsið var fyrir brunann fullgert og hið vandaðasta að gerð, og erum við sammála um, að 83% verðmætisaukning geti ekki staðist.

Að öðru leyti viljum við vísa til meðfylgjandi yfirlits, þar sem leitast er við að gera samanburð á helstu kostnaðarliðum í hinum ýmsu mötum, og er þá, hvað snertir yfirmat, stuðst við sundurliðun kostnaðar á réttarskjali nr. 22 (þ. e. sundurliðun sú, sem rakin er hér að framan). Þá er einnig sýnt, í hvaða kostnaðarliðum mismunur sá, sem er á yfirmatinu og sérstöku mati, einkum liggur.

Í öllum helstu atriðum virðist vera samræmi milli undirmats og mats okkar“.

Greinargerð þessari fylgir svo yfirlit um samanburð á hinum mismunandi mötum svohljóðandi:

„Yfirlit um samanburð á hinum mismunandi mötum.

	Undirmat	Yfirmat	Sérstakt mat
Trésmíði allskonar	9.910.000.00	4.800.000.00	7.215.000.00
Múrvinna	1.826.000.00	1.440.000.00	1.513.000.00
Málning og veggfóður . .	480.000.00	1.000.000.00	1.450.000.00
Lyftur	2.200.000.00	1.400.000.00	943.000.00
Raflagnir	1.760.000.00	900.000.00	1.500.000.00
Hitalagnir	1.880.000.00	1.030.000.00	2.400.000.00
Hreinsun	940.000.00	500.000.00	1.486.000.00
Annað		2.030.000.00	1.978.414.00

Mat samtals kr. 18.996.000.00 13.100.000.00 18.485.414.00

Í þessari upphæð eru álveggir og handrið með reiknuð.

Mismunur á yfirmati og sérstöku mati:

Trésmíði	2.415.000.00	eða 45%	af heildarmismun
Hitalagnir	1.370.000.00	— 25%	—
Raflagnir	600.000.00	— 10%	—
Hreinsun	986.000.00	— 17%	—“.

Hinn 26. júní 1972 gekk dómur í bæjarþingsmálinu nr. 1238/1969, og urðu málalýktir á þá lund, að málinu var vísað frá dómi ex officio, en málskostnaður var felldur niður. Í forsendum bæjarþingsdómsins segir svo:

„Í máli þessu er eingöngu deilt um upphæð bóta venga brunatjóns stefnenda, þar sem greiðsluskylda er viðurkennd.

Telja verður, að nægilega sé fram komið, að hinir reglulegu

matsmenn, Tómas Vigfússon og Jón Bergsteinsson, hafi verið stefnendum það háðir, að rétt hafi verið að dómkveðja aðra í þeirra stað, sbr. 139. gr., 1. mgr., laga nr. 85/1936.

Samkvæmt 140. gr., 1. mgr., laga nr. 85/1936 á að tilkynna aðiljum eða umboðsmönnum þeirra, hvar og hvenær matsgerð fari fram. Vátryggingarskilmálar Húsatrygginga Reykjavíkur þykja ekki geta vikið frá þessu lagaákvæði. Stefndi fór í matsbeiðnum sínum ekki fram á það, að stefnendum væri tilkynnt um matið, en í raun var einum þeirra, Iðnaðarbanka Íslands h/f, tilkynnt, hvar og hvenær það skyldi fram fara. Iðnaðarbankinn var í upphafi einn tryggingartaki, enda átti hann þá allt húsið, eigendaskipti voru aldrei tilkynnt stefnda. Iðnaðarbankinn greiddi ætíð iðgjöld af tryggingunni og kom annars fram gagnvart stefnda f. h. allra húseigenda. Af hálfu Iðnaðarbankans var við hvorugt matið þess getið, að þeir kæmu ekki fram vegna allra húseigenda, og samkvæmt framburðum bæði undir- og yfirmatsmanna var þeim sýnt allt húsið, og allt húsið var tekið til mats, og þannig er á málum haldið af hálfu stefnenda sem Iðnaðarbanki Íslands h/f hafi tekið á móti greiðslum þann 5. nóvember 1968 fyrir alla stefndur. Enginn stefnenda tilkynnti brunann né fór fram á mat, og þannig gættu stefndur ekki ákvæða 20. gr. vátryggingarskilmálanna, sbr. og 21. gr. laga nr. 20/1954. Af framburðum má ráða, að þeir stefnenda, sem ekki var formlega tilkynnt um mötin, vissu eða hlutu að vita, að verið var að framkvæma þau, og komið hefur í ljós, að framkvæmdastjóri annars þessara aðilja lét í té teikningu af húsnæði því, sem hann hafði til umráða, og formaður stjórnar hins á einnig sæti í stjórn Iðnaðarbankans h/f. Þessi vitneskja varð þeim þó ekki tilefni mótmæla, og er það ekki fyrr en um haustið 1968, er upp úr slitnar samningaviðræðum milli Iðnaðarbankans og Húsatrygginga og beðið er um sérstaka matið, að athugasemd kemur fram um, að þeim hafi ekki verið tilkynnt, hvar og hvenær matið skuli fara fram. Það hefur ekki verið leitt í ljós, að skortur á formlegri tilkynningu um framkvæmd undir- og yfirmats til þessara aðilja hafi breytt einhverju um niðurstöðu matanna, að því er varðar sérstaklega húsrými þessara stefnenda. Af framantöldu þykir leiða, að skortur á tilkynningu til stefnenda eigi ekki ein út af fyrir sig að leiða til þess, að yfirmatinu verði hrundið.

Í beiðnum þeim, sem lágu til grundvallar undir- og yfirmati, var ekki farið fram á, að matsmennirnir gættu ákvæða 24. gr.

vátryggingarskilmálanna, enda þykir á skorta, að matsmenn hafi gert lýsingu á skemmdunum. Samkvæmt framburði eins yfirmatsmannsins, Magnúsar K. Jónssonar, var ein höfuðforsenda mats þeirra lýsing skemmda á dómsskj. nr. 23, og greinargerð yfirmatsmanna á dómsskj. nr. 21 verður heldur ekki skilin á annan veg en svo hafi verið. Samkvæmt framburði Ara Guðmundssonar, fulltrúa Húsatrygginga við mötin, átti hann þátt í samningu þess. Telur hann, að hér sé um minnispunkta að ræða, en ekki neina tæmandi talningu á skemmdunum. Nú eftir á er þannig ekki auðvelt að dæma um gildi hvort heldur er undir- eða yfirmats, hvað fólgið sé í hverri tölu.

Matsgerð yfirmatsmanna var, eins og hún kom fyrst fram, algerlega ósundurliðuð og sundurliðun sú, sem síðar kom fram af þeirra hálfu, ófullkomin og ekki til þess fallin að vera borin saman við undirmatið.

Samkvæmt greinargerð yfirmatsmanna og framburðum þeirra höfðu þeir hliðsjón af brunabótamati hússins við gerð mats síns, enda má segja, að greinargerð sú, sem fylgdi matsbeiðninni, gæfi tilefni til þess. Telja verður, að samkvæmt matsbeiðninni sjálfri svo og með hliðsjón af 40. gr. laga nr. 20/1954, sbr. 22. gr. vátryggingarskilmálanna, að verkefni þeirra hafi átt að vera óháð brunabótamatinu.

Þegar öll þau atriði eru virt, sem hér hafa verið upptalin, þykja á yfirmatsgerðinni vera þeir gallar, að hún verði ekki látin skera úr um hæð bóta stefnda til stefnenda. Þessa niðurstöðu þykja styrkja greinargerð og viðauki matsmanna Braga Þorsteinssonar o. fl. svo og sjálf matsgerð þeirra.

Verður þá litið til matsgerðar Braga Þorsteinssonar o. fl., sem stefnendur byggja á kröfur sínar.

Matsgerð þessi er byggð á reikningum varðandi endurbyggingu hússins, svo sem fram kemur í greinargerð og viðauka við matsgerð þessa (dómsskj. 25). Fram hefur komið í yfirheyrslum, að matsmennirnir hafa ekki athugað reikninga þessa með það í huga, að þar kynni eitthvað að hafa orðið dýrara en vera þyrfti, svo sem vegna eftir- og næturvinnu, tvísmíði o. fl. Komið hefur fram í framburði Halldórs H. Jónssonar arkitekts að hitakerfi hússins var ekki í því lagi, sem það átti að vera fyrir brunann. Þá kom fram hjá honum, að framkvæmdaáætlun var ekki gerð, áður en verkið hófst, og verklýsing og efnisval var unnið svo til jafnhliða framkvæmdum. Af þeirri matsaðferð, sem hér er beitt, kemur ekki fram, hvort þessi atriði horfðu til kostnaðarauka, og

ekki verður séð, að matsmenn hafi tekið þetta atriði til sérstakrar athugunar.

Þrátt fyrir greinargerð og viðauka við matsgerð (dómsskj. 25) verður ekki talið, að matsmenn þessir hafi framkvæmt fyrri hluta matsbeiðnar stefnanda að fullu. Á þykir skorta sérfræðilega umsögn um fyrri mót svo og að sérfræðilega séu raktir gallar yfirmatsins, svo sem farið er fram á í matsbeiðni.

Í matsgerð þessari er ekki tekið tillit til þess, að nýtt kemur fyrir gamalt, og ekki til verðbreytinga frá þeim tíma, er húsið brann, og til þess, er verkið var unnið, en sbr. 37. gr., 1. mgr., laga nr. 20/1954 skal miða við verðlag, er síðast var á váttrygðum hlut, áður en váttryggingaratburðurinn gerðist.

Allt það, er hér hefur verið talið, þykir leiða til þess, að endanlegar tjónbætur verði ekki byggðar á þessu mati frekar en yfirmatinu.

Þar sem hvorugur aðilinn byggir á undirmatinu og að því má finna marga þá sömu hluti, sem að yfirmatinu, verður ekki talið, að taka þurfi það til sérstakrar athugunar. Þar sem dómurinn getur þannig ekki byggt á matsgerðunum, er fyrir liggja, verður, eins og mál þetta liggur hér fyrir, að vísa því frá dómi ex officio“.

Eigi var þessum frávísunardómi skotið til Hæstaréttar, heldur höfðuðu stefnendur nýtt bæjarþingsmál á hendur stefnda með stefnu, birtri 15. febrúar 1973, svo sem fyrr getur. Stefnendur byggðu enn dómkröfu sína gegn stefnda á framangreindu mati og viðbótarmati þeirra Braga Þorsteinssonar verkfræðings, Braga Sigurbergssonar húsasmíðameistara og Jóns Ólafssonar húsgagnaarkitekts, þar sem brunatjónið er metið samtals kr. 18.484.414.

Í þessum dómi segir, að hinn 30. apríl 1970 hafi framkvæmdastjóri Félags íslenskra iðnrekenda farið fram á það við lögmann stefnenda, að talið yrði með brunatjóninu verðmæti eldhúsinnréttingar o. fl., kr. 174.200, sem Félag íslenskra iðnrekenda kveðst hafa greitt, og hafi kvittanir því ekki verið með þeim fylgiskjölum, sem matsmennirnir skoðuðu. Þess vegna er kröfufjárhæð stefnenda í máli þessu miðuð við, að upphafleg heildarskuld sé kr. 18.484.414 + 174.200, eða samtals kr. 18.659.614. Frá þessari fjárhæð hafa stefnendur dregið það, sem stefndi hefur þegar greitt þeim, en bætt við vöxtum, er þeir telja, að stefnda beri að greiða. Fá þeir þannig út stefnufjárhæð málsins, kr. 7.364.461.

Eftir að frávísunardómur gekk í bæjarþingsmálinu nr. 1238/1969, ritaði lögmaður stefnenda, Páll S. Pálsson hæstaréttarlögmaður, Halldóri H. Jónssyni arkitekt bréf hinn 23. október 1972.

Þar vitnar hæstaréttarlögmaðurinn til framangreinds frávísunardóms og bendir á það, að frávísunin virðist byggjast á eftirfarandi atriðum:

- „1. Matsmennirnir hafi ekki athugað reikningana með það í huga, að það kynni eitthvað að hafa orðið dýrara en vera þyrfti, svo sem vegna eftirvinnu, næturvinnu, tvísmíði o. fl.
2. Komið hafi fram í framburði Halldórs H. Jónssonar, að hitakerfi hússins hafi ekki verið í því lagi, sem það átti að vera fyrir brunann.
3. Komið hafi fram hjá sama vitni, að framkvæmdaáætlun hafi ekki verið gerð, áður en verkið hófst, og verklýsing og efnisval verið unnið svo til jafnhliða framkvæmdum.
4. Ekki komi fram eftir þessari matsaðferð, sem beitt var, hvort ofantalin atriði horfðu til kostnaðarauka, og ekki verði séð, að matsmenn hafi tekið þetta atriði til sérstakrar athugunar.
5. Á þyki skorta sérfræðilega umsögn matsmanna um fyrri mötin svo og að sérfræðilega séu raktir gallar yfirmatsins.
6. Matsgerð taki ekki tillit til þess, að nýtt komi fyrir gamalt og ekki til verðbreytinga frá þeim tíma, er húsið brann“.

Í þessu bréfi bendir hæstaréttarlögmaðurinn á það, að hið sérlega mat framangreindra þremmenninga hafi að nokkru leyti verið byggt á umsögn Halldórs H. Jónssonar arkitekts, og því eru það eindregin tilmæli hæstaréttarlögmannsins, að hann láti í ljós fyllri skýringar varðandi viðgerð og mat.

Halldór H. Jónsson arkitekt svarar þessum fyrirspurnum Páls S. Pálssonar hæstaréttarlögmanns með bréfi, dags. 1. febrúar 1973. Í því bréfi arkitektsins segir m. a. svo:

„Í sambandi við lið 1 í bréfi yðar vil ég taka það fram, að veigamesta atriðið var að hraða endurbyggingunni þannig, að bankinn gæti tekið til starfa á ný, og svo var einnig um skrifstofuhúsnæði landssambandanna. Þess vegna var eftirvinna og næturvinna óhjákvæmileg. Aftur á móti var ekki um neina tvísmíði að ræða.

Í sambandi við lið 2 staðfesti ég, að hitakerfi hússins var ekki í því lagi fyrir brunann, sem það hefði þurft að vera, þannig að upphitun var ekki nógu góð, en hvað var að eða hvort endurbyggingin leiddi til kostnaðarauka, get ég ekki um sagt.

Varðandi lið 3 verð ég að segja, að samkvæmt mínu mati var ekki hægt að vinna verkið öðruvísi en að taka ákvörðun um verktilhögun og efni jafnhliða framkvæmdum. Fyrirfram gerð verklýsing var óraunhæf við þær aðstæður, sem þarna voru fyrir hendi. Brunaskemmdirnar komu í mörgum tilfellum ekki að fullu í ljós,

fyrir en endurbygging kom til framkvæmda og þá jafnóðum. Önnur framkvæmdaáætlun en sú, sem gerð var, að koma húsinu aftur sem allra fyrst í fullt lag, var ekki raunsæ.

Að beiðni yðar hef ég nú litið á dómmskjal nr. 9 og þær athugasemdir, sem þar eru gerðar í bréfi borgarlögmanns frá 16. maí 1969. Um það hefi ég þetta að segja:

1. Talað var um, að þurft hafi að endurnýja glugga. Ég tel réttara að segja endurbyggja. Til þess að fá nákvæmlega tölu þeirra glugga, sem þurfti að endurbyggja, leyfi ég mér að vísa til Jóns Bergsteinssonar, múrarameistara, en í sambandi við múr-un á útveggjum vil ég sérstaklega á það benda, að í mörgum tilfellum var múrhúðunin eyðilögð vegna hita, og í öðrum tilvikum skemmdist múrhúðunin, þegar gluggakistur voru rifnar. Viðvíkjandi endurnýjun á þaki hússins þá vil ég á það benda, að það þurfti að endurnýja alla einangrun þaksins. Óhjákvæmilegar aðgerðir varð að gera á sjálfu þakinu vegna brunaskemmda. Viðvíkjandi gluggabúnaðinum tel ég ekki, að nýi gluggabúnaðurinn hafi verið vandaðri eða dýrari en sá fyrri.

2. Þá vil ég benda á, að þrátt fyrir að dýrari spónn hafi verið settur á þiljur og hurðir en áður var, þá voru áður fleiri hurðir, sérstaklega á 3. hæð og einnig á 5. hæð, og fleiri veggir en áður, en allt sést þetta á teikningum, sem matsmenn höfðu fyrir sér.

3. Ég tel, að veggir hlaðnir úr vikurplötum kosti minna en veggir úr tré.

4. Ég bendi enn á, að veggfletir á 3. hæð voru mjög miklu minni enn veggfletirnir áður.

5. Vísa um þetta til skýrslu matsmanna.

6. Ég votta, að hreinsun á brunastað var gífurlega mikil.

7. Ég hefi hér að framan gefið svar um hitakerfið.

Lögmaður stefnenda hefur einnig beint sömu fyrirspurnum til matsmannanna, þeirra Braga Þorsteinssonar verkfræðings, Braga Sigurbergssonar húsasmíðameistara og Jóns Ólafssonar húsgagnaarkitekts. Með bréfi, dagsettu 6. febrúar 1973, svara þeir þessum fyrirspurnum hæstaréttarlögmannsins á eftirfarandi hátt:

„1. Okkur virðist liggja í augum uppi, að hraða hefði þurft endurbyggingu, þar sem verulegur hluti hússins var notaður fyrir bankaþjónustu, og eins og vinnumarkaði var háttað, var eftir- og næturvinnna efalaust óhjákvæmileg í nokkuð ríkum mæli. Við höfum því ekki talið ástæðu til að gera frádrátt á matsupphæðinni af þessum ástæðum. Hinsvegar vitum við ekki til, að um tvísmíði hafi verið að ræða.

Svo sem fram hefur komið, gerðum við fulltrúa Húsatrygginga aðvart, þegar fyrsti fundur okkar var haldinn á vettvangi, og mætti hann þar. Hann lýsti því þá yfir, að því er okkur skildist, að hann mundi ekki leggja fram nein gögn frá hendi Húsatrygginga og láta matið afskiptalaust. Slík mótmæli, þ. e. varðandi tvísmíði og næturvinnu, teljum við, að fram hefðu átt að koma við matið frá hendi matsþola.

2. Í minnisgreinum okkar matsmanna, sem við höfum varðveitt, segir, að verðmætaaukning vegna pípulagna og lagna í hreinlætis-herbergi sé talin kr. 200.000.00, en um þetta atriði vorum við ekki sérstaklega spurðir, og engin athugasemd lá fyrir um það, að kerfið í heild hafi í endurbyggingunni orðið dýrara en vera þyrfti, vegna þess að það hafi ekki verið í fullkomnu lagi áður, né í hverju það hafi verið fólgið, þar sem ekki lá neitt fyrir um þetta, t. d. í athugasemdum frá matsþola, þá sjáum við ekki, hvernig við hefðum átt að meta þetta á annan hátt en gert var.

3. Hér er um að ræða endurbyggingu á brunastað, og eins og fram kemur í matsgerð okkar, þá teljum við ekki, að neitt óeðlilegt hafi verið við kostnaðarliðina hvern um sig með hliðsjón af því, sem unnið var.

Fyrirfram áætlun, þótt gerð hefði verið, hefði traúðla breytt neinu, enda ekki fyrirfram ljóst, fyrr en við niðurrif, hverjar brunaskemmdirnar voru á hverjum stað.

4. Vísast til þess, sem áður er sagt.

5. Varðandi samanburð á hinum ýmsu mötum skal þess getið, að örðugt er að gera hann, svo tæmandi sé. Við höfum þó leitast við að gera þessu nokkur skil eftir því sem unnt er, eins og fram kemur í greinargerð og viðauka við matsgerð, dags. 28. okt. 1971. Samkvæmt þessu teljum við enn sem fyrr niðurstöðu undirmatsmanna í aðalatriðum rétta.

Við teljum, að yfirmatsmenn hafi einkum vanmetið trésmíði allskonar svo og kostnað vegna hita-, hreinlætis- og raflagnar, þótt í minna mæli sé.

6. Að sjálfsögðu er, eins og fram kemur í matsgerð, matið miðað við þann tíma, er verkið var unnið, en okkur virðist hafa komið fram, að því hafi verið hraðað eftir föngum, eftir að bruninn varð. Um það, að nýtt hafi komið fyrir gamalt, kemur greinilega fram í matsgerð okkar, að við metum til frádráttar, þegar um vandaðri smíði var að ræða eftir brunann en áður var.

Húsið var nýlegt, og verður ekki með sanngirni séð, að um slíkt

slit hafi verið að ræða á innviðum hússins, að frádrátt ætti að gera vegna þess eins, að nýtt efni var sett í stað þess eldra.

Í minnisgreinum okkar, sem áður eru nefndar, sést, að við höfum ekki talið neina verðmætaaukningu hafa orðið vegna sólbekkja, verðmætaaukning vegna eikarparketts var talin kr. 45.000.00, vegna eldvarnarhurða kr. 120.000.00, vegna palisanderpilja kr. 105.000.00.

Ennfremur töldum við ekki óeðlilegt skv. minnispunktum, að kostnaður vegna eftirlits og ráðgefandi aðila væri þegar á allt er litið kr. 400—500 þús. Það orkar að sjálfsögðu tvímælis, hvað telja skuli hreinsun og hvað annarskonar vinnu, mörkin geta verið óljós.

Þetta hefur þó ekki áhrif á heildarupphæð matsins.

Að lokum þetta:

Við fáum ekki séð, að hægt sé að vinna mat þetta á annan eða nákvæmari hátt en við gerðum, við sjáum í forsendum frávísunardóms, að yfirmatsgerð var álitin ónothæf vegna galla og þau ummæli m. a. rökstudd með þessum orðum:

„Þessa niðurstöðu þykja styrkja greinargerð og viðauki matsmannanna Braga Þorsteinssonar o. fl. svo og sjálf matsgerð þeirra“.

Halldór H. Jónsson arkitekt kom fyrir dóminn og staðfesti, að efni framangreinds bréfs hans væri rétt.

Matsmenn þessir komu allir fyrir réttinn hinn 11. desember 1973 og staðfestu þar, að efni framangreinds bréfs væri rétt. Þeir voru allir inntir eftir því, hvort þeir gætu borið um það, hversu mikill tími hefði farið í eftir- og næturvinnu við lagfæringu á brunaskemmdunum, en enginn þeirra treysti sér til þess að bera um það.

Að yfirheyrslu lokinni þennan dag var málinu frestað til næsta dags til munnlegs flutnings. Sama dag hafði lögmaður stefnda samband við formann dómsins og tjáði honum, að hann mundi setja fram frávísunarkröfu í málinu við flutning þess daginn eftir. Tjáði hann lögmanni stefnenda þetta þennan sama dag. Hinn 12. desember 1973 var málið síðan flutt um frávísunarkröfu af hálfu stefnda.

Frávísunarkröfu sína rökstuddi stefndi með því, að með dómi hinn 26. júní 1972 hefði bæjarþingsmálinu nr. 1238/1969 milli sömu aðilja verið vísað frá dómi vegna þess, að matsgerð framan- greindra þremmenninga hafi verið talin ófullnægjandi, svo sem

getur í forsendum þess dóms. Stefnendur hafi ekki látið fara fram nýtt mat, heldur hafi þeir gripið til þess ráðs að rita fyrirspurnir til matsmannanna þriggja og Halldórs H. Jónssonar arkitekts. Svör þessara manna séu ekki fullnægjandi og hafi ekki bætt úr þeim annmörkum, er dómurinn taldi vera á mati þeirra og leiddi til frávísunar. Eins og málið liggi nú fyrir, sé það ekki dómtækt, þar sem engin fullnægjandi matsgerð hafi verið lögð fram í málinu og fyrirspurnir og yfirheyrslur yfir matsmönnum hafi ekki bætt úr ágöllum matsgerðarinnar. Þessi dómur sé bundinn af frávísunardómi bæjarþingsins frá 26. júní 1972, þar sem málaltilbúnaður af hálfu stefnenda sé enn haldinn sömu ágöllum. Beri af þessum sökum einnig að vísa þessu máli frá dómi, sem krafist sé. Vitnaði lögmaður stefnda sérstaklega til 195. gr. og 196. gr. laga um meðferð einkamála í héraði nr. 85 frá 1936 þeirri kröfu til stuðnings. Þá var því einnig haldið fram af hálfu stefnda, að málið væri enn af hálfu stefnenda mjög vanreifað, og raunverulega hafi matsmennirnir aldrei lokið því verki, sem þeir hafi hinn 22. nóvember 1969 verið dómkvaddir til þess að vinna.

Að endingu krafðist stefndi málskostnaðar úr hendi stefnenda í þessum þætti málsins.

Lögmaður stefnenda krafðist þess, að frávísunarkröfu stefnda yrði hrundið, þar sem hún væri of seint fram komin. Stefndi hafi frá upphafi mátt sjá, hvernig stefnendur ætluðu sér að sækja þetta mál í síðara sinnið. Allt að einu hafi eigi verið sett fram frávísunarkrafa af hálfu stefnda í greinargerð hans. Þá héldu stefnendur því fram, að þessi dómur væri ekki bundinn af fyrri frávísunardóminum, enda þótt um hliðstæða dómstóla væri að ræða, þar sem nú væri búið að bæta úr öllum þeim göllum, sem kunni að hafa verið á málinu, er dómurinn gekk í því hinn 26. júní 1972. Þá var því einnig haldið fram af hálfu stefnenda, að þessi dómur væri ekki bundinn af forsendum dómsins frá 26. júní 1972, heldur einungis niðurstöðu hans.

Dómur í málinu var kveðinn upp 8. janúar 1974, og var niðurstaða hans svohljóðandi:

„Með dómi bæjarþings Reykjavíkur, uppkveðnum 26. júní 1972, í málinu nr. 1238/1969, er var milli sömu aðilja út af sömu kröfu, byggðri á sömu matsgerð og í þessu máli, var því máli vísað frá dómi ex officio. Þessi dómur er bundinn af fyrri frávísunardóminum, ekki einasta dómsorðinu, heldur einnig þeim röksemdum, er frávísunin var byggð á, og koma þær ekki til endurmats í þessum dómi. Það, sem kemur til álita hér, er einungis það, hvort

tekist hafi að bæta úr þeim ágöllum, er fyrri dómurinn taldi hið „sérstaka mat“ (mat Braga Þorsteinssonar, Braga Sigurbergssonar og Jóns Ólafssonar) vera haldið og lét varða frávísun. Þeir ágallar hafa áður verið raktir, þegar vitnað var til forsendna fyrri dómsins hér að framan. Þykir ekki ástæða til að endurtaka það hér. Og þar sem rétturinn getur ekki fallist á það með stefnendum, að bætt hafi verið úr þeim ágöllum, er þar greinir, þá er óhjákvæmilegt að vísa máli þessu frá dómi sem *res judicata*, svo sem stefndi hefur krafist, enda verður ekki á það fallist með stefnendum, að frávísunarkrafan sé of seint fram komin, enda þótt henni hafi ekki verið hreyft í greinargerð stefnda.

Eftir þessum málalokum ber að dæma stefnendur in solidum til að gjalda stefnda málskostnað, sbr. 1. mgr. 180. gr. laga nr. 85 23. júní 1936 um meðferð einkamála í héraði. Þykir þessi málskostnaður hæfilega ákveðinn kr. 30.000.00“.

Dóm þennan kærðu stefnendur til Hæstaréttar og þar var kveðinn upp dómur í kærumálinu 18. mars 1974. Var málinu vísað frá Hæstarétti á þeim forsendum, að kærufrestur samkvæmt 22. gr. laga nr. 75/1973 hafi verið liðinn, þegar kæra var afhent héraðsdómi.

III.

Af hálfu stefnda er fyrst að því vikið, að mál þetta sé nú í þriðja sinn þingfest á bæjarþingi Reykjavíkur. Máltilbúnaður sé nú allur annar af hálfu stefnenda en í öndverðu, er allar kröfur hafi verið reistar á matsgerð, sem þeir hafi látið fram fara. Nú sé hins vegar vitnað til undirmats, sem þá hafi verið fundið allt til foráttu, en undirmati þessu hafi verið hnekkt með yfirmatsgerð. Í báðum hinum fyrri málum hafi stefnendur átt þess kost að byggja kröfur sínar á undirmatsgerðinni, en þeir hafi látið það ógert. Verði að líta svo á, að þeir geti ekki nú höfðað nýtt mál á hendur stefnda á grundvelli málsástæðu, sem þeir hafi vel mátt koma að í hinum fyrri málum, en hafi ekki gert. Er í þessu sambandi vitnað til dóms Hæstaréttar frá 30. maí 1969, sbr. dóm bæjarþings Reykjavíkur 17. apríl 1969.

Stefnendur halda því fram, að margnefndu yfirmati hafi verið hnekkt. Undirmatið, sem að öllu leyti hafi verið löglega staðið að, að því er stefndi viðurkenni, enda til þess efnt að frumkvæði stefnda, haldi því gildi sínu, uns því hafi verið hnekkt með nýju yfirmati, en til þessa hafi stefndi ekkert aðhaft í því efni. Rétt sé, að í hinum fyrri frávísunardóminum hafi hvorugur aðilja lagt undirmatið til grundvallar kröfum sínum. Hafi þar til borið af

hálfu stefnenda, að þeim hafi ekki þótt löglega verið að farið í sambandi við tilkynningar um fyrirtöku matsins, en frá þeim mótmælum sé nú fallið að fullu. Hér skipti engu máli, þótt í sama frávísunardómi sé höggvið að því, að á undirmati megi finna ýmsa vankanta, þar eð dómurinn viðurkenni að hafa ekki tekið það til sérstakrar athugunar og nefni það sem meginástæðu, að hvorugur aðilinn hafi byggt á undirmati. Þá staðhæfa stefnendur, að undirmatið hljóti að vera í fullu gildi, uns því hafi verið hnekkkt með kröfu þar um og sérstakri athugun dómstóls. Í raun og veru geti dómstóll ekki hnekkkt mati, ef löglega hafi verið að því farið að öllu leyti, þótt dómarar kunni að hafa aðra skoðun en matsmenn á verðmætisskiptum einstakra matsliða, því samkvæmt váttryggingarskilmálum geti yfirmat eitt hnekkkt þeim niðurstöðum. Þar eð yfirmatið og síðan sérlegt mat hafi verið talin ógild og ófullnægjandi í frávísunardóminum (sic), eins og fyrr sé rakið, verði að svo stöddu eigi á öðru byggt en undirmatinu, enda hafi stefndi enga tilburði haft í frammi að hnekkja því mati með nýju yfirmati.

IV.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur, uppkveðinn 8. janúar 1974, er m. a. á því byggður, að stefnendur hafi þá ekki bætt úr þeim annmörkum, sem hin svokallaða sérstaka matsgerð, þ. e. matsgerð Braga Þorsteinssonar o. fl., var talin haldin, sbr. dóm bæjarþings Reykjavíkur frá 26. júní 1972.

Í síðarnefnda dóminum segir m. a. svo orðrétt: „Þar sem hvorugur aðilinn byggir á undirmatinu og að því má finna marga þá sömu hluti sem að yfirmatinu, verður ekki talið, að taka þurfi það til sérstakrar athugunar“. Samt verður eigi séð, að stefnendur hafi gefið í fyrrnefnda málinu bindandi málflutningsyfirlýsingar um gagnaöflun varðandi nefnda matsgerð.

Hér fyrir dómi var því lýst yfir af hálfu stefnenda við munnlegan málflutning, að stefnendur hefðu eigi fyrr byggt á nefndri undirmatsgerð. Undirmatsgerðin lá fyrir í báðum hinum fyrri málum, án þess að stefnendur byggðu á henni. Reglur um res judicata, að því er frávísunardóma varðar, verður hér að skilja þannig, að þær standi því í vegi, að stefnendur geti nú rekið mál þetta á hendur stefnda á grundvelli sönnunargagns, sem lá fyrir í fyrri málunum og þeir gátu byggt á, en gerðu ekki. Ber því að vísa máli þessu frá dómi.

Málskostnaður dæmist ekki.

Björn Þ. Guðmundsson borgardómari kvað upp dóm þennan

ásamt meðdómsmönnum Stefáni M. Stefánssyni, settum prófessor, og Vilhjálmi Þorlákssyni byggingaverkfræðingi.

Dómsorð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Málskostnaður dæmist ekki.

Mánudaginn 22. desember 1975.

Nr. 122/1973. **Ásdís M. Sigurðardóttir**

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

gegn

Jósep Valgeirssyni f. h.

Bíalaleigunnar Heiði

(Sveinn H. Valdimarsson hrl.).

Dómenndur:

hæstaréttardómararnir Benedikt Sigurjónsson, Logi Einarsson
og Magnús Þ. Torfason.

Ómerking. Heimvísun. Fjárnámsgerð úr gildi felld.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 21. ágúst 1973, að fengnu áfrýjunarleyfi 8. s. m. Krefst hún þess aðallega, að hinn áfrýjaði dómur og málsmeðferð verði ómerkt og málinu vísað frá héraðsdómi. Til vara krefst hún sýknu af kröfum stefnda og enn til vara lækkunar á kröfum hans. Þá krefst áfrýjandi, að fellt verði úr gildi fjárnám, sem stefndi lét fram fara til tryggingar dæmdum fjárhæðum 10. júlí 1973. Í öllum tilvikum krefst áfrýjandi málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms. Hann krefst staðfestingar hins áfrýjaða fjárnáms. Þá krefst hann málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Mál þetta var þingfest á bæjarþingi Keflavíkur 24. janúar 1973. Sótt var þing af hendi beggja málsaðilja og bókað, að