

Mánudaginn 14. maí 1962.
 Nr. 59/1961. **Olga Halldórsdóttir,**
Hafsteinn Halldórsson og
Egill Skúli Ingibergsson
 (Ragnar Jónsson hrl.)

gegn

Ágúst Sigurðssyni (Magnús Thorlacius hrl.)
og til réttargæzlu þeim Kristínu Gissurar-
dóttur (Rannveig Þorsteinsdóttir hrl.),
Höskuldi Jóhannessyni og
Guðbjörgu Þórðardóttur
 (Sigurður Ólason hrl.).

Dóمندur:

hæstaréttardómararnir, Gizur Bergsteinsson, Árni Tryggvason,
Lárus Jóhannesson og Þórður Eyjólfsson og Ólafur Jóhannesson
prófessor.

Skaðabótamál.

Dómur Hæstaréttar:

Áfrýjendur hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 21. marz 1961, að fengnu áfrýjunarleyfi 17. s. m. Krefjast þau aðallega sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar úr hendi hans í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefjast þau þess, að stefnda verði ákveðnar bætur að mati Hæstaréttar og málskostnaður felldur niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjendum verði in solidum dæmt að greiða honum málskostnað í Hæstarétti.

Réttargæzlustefndu krefjast málskostnaðar í Hæstarétti úr hendi áfrýjenda.

Í samræmi við úrskurð Hæstaréttar 12. marz þ. á. hefur nokkurra nýrra málsgagna verið aflað, þ. á m. matsgerðar dómkvaddra manna um hæfilegt söluverð íbúðar þeirrar, sem um er að tefla, hinn 10. júní 1958, miðað við það ástand íbúðarinnar, er greinir í úrskurðinum. Telja matsmenn það verð hæfilega ákveðið kr. 205.000.00.

Eins og háttað var göllum þeim á einangrun íbúðarinn-

ar, sem lýst er í héraðsdómi, er rétt, að áfrýjendur bæti stefnda þá þeirri fjárhæð, er greinir í hinum áfrýjaða dómi. Vanbúnaður sá, sem sérfróðir skoðunar- og matsmenn telja vera á skolplögn og hitakerfi íbúðarinnar, verður hins vegar ekki talinn þess eðlis né svo verulegur, að áfrýjendur séu af þeim sökum bótaskyldir.

Áfrýjendum verður því dæmt að greiða stefnda kr. 35.720.00 ásamt 6% ársvöxtum frá 15. september 1958 til 22. febrúar 1960, 9% ársvöxtum frá þeim degi til 28. desember 1960 og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Þá ber áfrýjendum og að greiða stefnda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, er ákveðst kr. 15.000.00.

Eigi eru efni til að sinna kröfum réttargæzlustefndu um málskostnað.

Dómsorð:

Áfrýjendur, Olga Halldórsdóttir, Hafsteinn Halldórsson og Egill Skúli Ingibergsson, greiði in solidum stefnda, Ágúst Sigurðssyni, kr. 35.720.00 með 6% ársvöxtum frá 15. september 1958 til 22. febrúar 1960, 9% ársvöxtum frá þeim degi til 28. desember 1960 og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags svo og kr. 15.000.00 í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

Gizurar Bergsteinssonar hæstaréttardómara.

1. Með matsgerðum þeim, sem í héraðsdómi greinir, er í ljós leitt, að klæðningu og einangrun rishæðar í húsinu nr. 48 við Drápuhlíð var mikilla bóta vant. Missmíð þessi leyndist við fyrstu sýn, en var samt eigi svo hulin, að hún hafi getað leynzt áfrýjendum allan þann tíma, er þeir áttu rishæðina. Þeim bar því við söluna að benda stefnda Ágúst Sigurðssyni á, að nokkur vansmíð væri fyrir hendi. Að þessu athuguðu og þar sem áfrýjendur seldu stefnda rishæðina

fyrir fullt verð gallalausrar íbúðar, þykir rétt að dæma þá til að greiða honum skaðabætur vegna nefndrar mis-smiðar samkvæmt yfirmatinu.

2. Öðru máli gegnir um vansmið á skolpleiðslum og hitakerfi hússins. Hinir sérfróðu matsmenn, sem missmið þessa mátu, telja, að ósérfróðum mönnum hafi verið illfært eða jafnvel ófært að gera sér grein fyrir henni. Samkvæmt þessu og þar sem áfrýjendur höfðu eigi byggt rishæðina, þykir rétt að sýkna þá af kröfu stefnda Ágústs um greiðslu skaðabóta vegna vansmiðar á skolpleiðslum og hitakerfinu.

Með framangreindum athugasemdum þykir mega fallast á dóm Hæstaréttar í máli þessu.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 16. nóvember 1960.

Mál þetta, sem dómtekið var 21. f. m., hefur Ágúst Sigurðsson, Drápuhlíð 48 hér í bæ, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 22. júní 1959, gegn þeim Olgu Halldórsdóttur og Hafsteini Halldórssyni, báðum til heimilis að Haðarstíg 14 hér í bænum, svo og Agli Skúla Ingibergssyni, til heimilis við Mjólkárverkjunina við Patreksfjörð, til greiðslu skaðabóta in solidum, að fjárhæð kr. 50.000.00 ásamt 6% ársvöxtum frá 15. september 1958 til greiðsludags auk málskostnaðar, þar með talinn matskostnaður.

Við munnlegan flutning málsins var dómkröfum stefnanda breytt og þess krafizt, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða kr. 41.320.00 með 6% ársvöxtum frá 15. september 1958 til 22. febrúar 1960 og með 9% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags svo og málskostnað, þar á meðal matskostnað, að skaðlausu.

Stefndu hafa krafizt sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans að dómarans.

Með stefnum, útgefnum hinn 29. febrúar 1960, hafa stefndu stefnt þeim Höskuldi Jóhannessyni og Kristínu Þórðardóttur, báðum til heimilis að Fífuhvammssvegi 13, Kópavogi, og Kristínu Gissuraradóttur, Bólstaðarhlíð 16 hér í bænum, til að gæta réttar síns í málinu.

Réttargæzlustefndu hafa öll krafizt þess, að réttargæzlustefndur verði dæmdir til að greiða þeim málskostnað.

Málavextir eru þessir:

Samkvæmt afsali, dags. 15. september 1958, og að áður gerðum kaupsamningi, dags. 10. júní 1958, keypti stefnandi af stefndu rishæð hússins nr. 48 við Drápuhlíð hér í bænum, nánar tiltekið „öll rishæð hússins ásamt sameiginlegri forstofu og uppgangi, sameiginlegu þvottahúsi (án þvottapotts), sameiginlegu miðstöðvarhúsi, með sameiginlegum miðstöðvarkatli við efri hæð hússins og lóðarréttindum, sameiginlegum við allt húsið“, eins og segir í afsalinu. Var eignarhluti þessi talinn $\frac{1}{12}$ hluti allrar fasteignarinnar. Tekið var fram í afsalinu, að eignin væri seld í því ástandi, sem hún væri í og kaupandi hefði kynnt sér og sætt sig við að öllu leyti. Í kaupsamningi aðiljanna var kaupverð hins selda ákveðið kr. 240.000.00. Stefnandi flutti síðan inn í íbúðina um miðjan júnímánuð 1958. Í ársbyrjun 1959 kveðst stefnandi hafa orðið var við, að frágangur íbúðarinnar var ekki sem skyldi. Hann kveðst hafa ætlað að láta setja nýtt veggfóður á eitt af herbergjum íbúðarinnar og hafi þá komið í ljós, að frágangur á tréverki var óforsvaranlegur og einangrun engin, svo teljandi sé. Kveður hann iðnaðarmenn hafa tjáð sér, að ekki yrði hjá því komizt að rífa innan úr allri íbúðinni við þak og útveggi og klæða hana og einangra að nýju.

Samkvæmt beiðni, dags. 16. marz 1959, fékk stefnandi hinn 18. s. m. dómkvadda tvo matsmenn. Í matsbeiðninni var þess óskað, að matsmenn „skoði íbúðina, gefi upp álit sitt um leynda galla á henni, hvað viðvíkur smíði og frágangi, og meti til peninga, hvað kosta muni að bæta að fullu úr hinum leyndu göllum. Sé meðtalinn kostnaður íbúðareiganda við að flytja úr íbúðinni í annað húsnaði, á meðan á viðgerð stendur, svo og leigugreiðslu þar og kostnaður við flutning á ný að viðgerð lokinni“. Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, þeirra Ólafs Jenssonar verkfræðings og Björns Rögnvaldssonar húsasmíðameistara, sem dagsett er hinn 10. apríl 1959, segir meðal annars svo:

„Þegar skoðun fór fram, hafði eigandi rifið veggfóður innan úr einu herbergi íbúðarinnar að nokkru leyti. Veggfóðrið var límt á striga, en undir honum reyndust vera óhefluð borð, $1'' \times 4\frac{1}{2}''$, negld á sperrurnar þannig, að ca 2.5 cm bil var á milli borðanna.

Portveggur, ca 85 cm á hæð, er inni á gólfplötunni, og myndast skápar bak við hann úti undir súðinni. Ofan við portvegginn var loftið einangrað með tréull milli sperra, og náði sú einangrun 1,2—1,3 m upp á súðina. Inni í skápunum var ekki klætt

neðan á sperrur og einangrun þar engin nema pappi, sem negldur var innan á þakklæðningu. Neðan á skambitaloft var klætt á sama hátt og innan á súðina, og pappi negldur ofan á þá klæðningu til einangrunar. Innveggir eru úr trégrind og með sams konar klæðningu og súðin. Allur frágangur á klæðningunni var lélegur, einkum í hornum og kverkum.

Hurðir fyrir skápum bak við portvegg voru gerðar úr 1"×5" borðum, óhefluðum, og klæddar krossviði að utan. Nýjar hurðir voru fyrir sumum skápunum, og kvaðst eigandi hafa smíðað þær, en gömlu hurðirnar voru geymdar í íbúðinni.

Til þess að frágangur þaksins verði í samræmi við ákvæði byggingarsamþykktar þarf að endurbæta einangrunina og frágang að innanverðu.

Svo sem að framan segir, var tréullareinangrun í þakinu á ca 1,2—1,3 m kafla ofan við portvegginn í herberginu, sem búið var að rífa veggfóður af (SA-herb.). Í eldhúsi er skápur, sem nær frá reykháf út að súðinni. Þar mátti sjá út í bera þakklæðninguna, en einangrun var engin. Virðist því ekki ástæða til að ætla, að einangrun sé betri í hinum herbergjunum en í SA-herberginu. Til þess að koma fyrir nýrri einangrun, þarf að rjúfa innri klæðninguna á nokkrum stöðum, en meginhluti hennar gæti þó verið kyrr. Hins vegar fullnægir klæðingin ekki heldur kröfum byggingarsamþykktar, og þarf því einnig endurbóta við, t. d. með því að klæða með þilplötum innan á hana. Má síðan mála þar á eða veggfóðra án strigalags.

Í skápum og á skambitalofti þarf einnig að setja einangrun í stað pappans, sem nú er.

Um klæðningu á innveggjum og neðan á skambitalofti gegnir sama máli og um súðarklæðninguna, og eru samskonar endurbætur nauðsynlegar þar.

Mat okkar miðast við, að einangrað sé með 2" þykku Wellit, sem sé rennt niður á milli sperranna og liggi á innri klæðningunni, sem nú er. Innan á þá klæðningu gerum við svo ráð fyrir, að klætt sé með ½" trétexi og málað þar á. Í skápum þarf að setja lista innan á sperrur til að halda einangruninni.

Í innveggjum reiknum við með ½" tex-klæðningu hvorum megin.

Rétt er að geta þess, að þessi tilhögun, sem við gerum hér ráð fyrir, fullnægir kröfum byggingarsamþykktar um einangrunargildi, en ekki að öllu leyti um frágang, en er þó í samræmi

við það, sem tíðkamt hefur um langt skeið og verið látið óátalið af yfirvöldum.

Kostnað við framangreindar ráðstafanir teljum við hæfilega metinn á kr. 27.340.00.

Í matsbeiðni er farið fram á mat á kostnaði við flutning úr íbúðinni, meðan á viðgerð stendur, og til baka á ný ásamt leigugreiðslu. Við teljum slíka flutninga ekki nauðsynlega, en vegna flutninga milli herbergja og óþæginda í sambandi við það höfum við reiknað kr. 2.500.00 í matsfjárhæðinni, er að ofan greinir.

Matsniðurstaða:

Á risibúðinni þarf að gera lagfæringar, svo sem að framan er lýst, og er kostnaður við það metinn á kr. 27.340.00.“

Stefnandi vildi ekki una þessari niðurstöðu og fékk nú dómkvadda yfirmatsmenn til að framkvæma yfirmat.

Í matsgerð yfirmatsmannanna Ögmundar Jónssonar verkfræðings, Magnúsar Vigfússonar húsasmíðameistara og Daníels Einarssonar húsasmíðameistara, sem dagsett er 13. júní 1959, segir meðal annars svo:

„Göllum á tréverki og einangrun er skilmerkilega og rétt lýst í undirmatinu, og er engu við það að bæta.

.....

Síðan er þess getið í matsgerðinni, að tilhögun þessi fullnægi kröfum byggingarsamþykktar um einangrunargildi, en ekki að öllu leyti um frágang.

Yfirmatsmenn álíta úrbótatillögu undirmatsmanna hagkvæma. Þeir álíta, að tilhögunin nái þeim tilgangi, er byggingarsamþykktin ætlast til, þó að með öðru móti sé en þar er til lagt. Mat okkar er miðað við þessa tilhögun. Kostnaðinn við framkvæmdir viðgerðanna teljum við hæfilega metinn á kr. 33.220.00.

Yfirmatsmenn fallast á það álit undirmatsmanna, að ekki þurfi að flytja úr íbúðinni, á meðan á viðgerð stendur. Þeir telja einnig hæfilegt að meta kr. 2.500.00 fyrir flutning á milli herbergja og óþægindi af því. Sú upphæð er ekki innifalin í matsupphæðinni hér að ofan.

.....

Matsniðurstaða:

1. Kostnaður við lagfæringar kr. 33.220.00
2. Flutningur milli herbergja — 2.500.00

Samtals kr. 35.720.00“

Yfirmatsmenn hafa staðfest matsgerðina fyrir dómi.

Hinn 25. marz 1960 fékk stefnandi dómkvadda matsmenn til þess að skoða og meta galla, sem taldir voru vera á skolpleiðslum og hitakerfi íbúðarinnar og stefnandi lýsti í matsbeiðni sinni.

Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, Óskars Smith pípu-lagningameistara og Sighvats Einarssonar pípu-lagningameistara segir meðal annars svo:

„Húsið er steinhús, kjallari 2 hæðir og ris. 3 hitakerfi eru í húsinu. 1 fyrir kjallara, 1 fyrir fyrstu hæð, en sameiginlegt fyrir aðra hæð og ris, og er þensluker fyrir kjallara og fyrstu hæð í skáp á gólfi í rishæðinni. Þensluker fyrir aðra hæð og ris er á skammbitalofti.

Til þess að bæta úr göllum þeim, sem tekið er fram í fram-lögðum skjölum, þ. e. fylgiskjal nr. 1, teljum við, að eftirfar-andi þurfi að gera til að endurbæta gallana:

1. Setja þarf loftrör frá skolpleiðslu frá eldhúsvaski og baðkeri upp úr þaki.
2. Yfirfall frá þenslukerum, sem eru fyrir kjallara og fyrstu hæð, má tengja við retur frá baðgeymi, sem nú er ekki lengur notaður og tekinn úr sambandi.
3. Einnig má tengja yfirfall frá þenslukeri frá annari hæð og risi sömu leiðslu og yfirfallsrörin frá kjallara og fyrstu hæð.
4. Leiðsla frá baðkeri er 1¼" leiðsla og er nokkuð löng og hallalítill, en með góðri umgengni ætti þó að vera nægileg, en nauðsynlegt er að taka leiðsluna, sem er frá eldhúsvaskinum, frá þessu röri og setja aðra leiðslu beint í skolprórið, sem kemur upp úr gólfinu, og leggja það þannig, að skolpið frá vaskinum renni óhindrað niður.
5. Baðvatnsgeymir er svokallaður spíralgeymir, og kemur því ekki að sök, þótt leiðsla inn og út sé í sama enda, og um stöðvun á vatni í öðrum enda geymisins getur því ekki verið að ræða. Ekki gátu matsmenn séð, hvort geymirinn hefði hallast, því búið var að taka hann úr sambandi frá miðstöðinni, en þó hann hafi hallast eitthvað, hefur það ekki getað haft áhrif, hvað hitann snertir. Baðgeymar, eins og þessi, gefa lítið heitt vatn, nema kynt sé með háu hitastigi, ca 85 stig á Celcius. Samkvæmt upplýsingum, sem matsmenn fengu, mun yfirleitt ekki hafa verið kynt meira en 60 stig, og ekki við því að búast, að mikið heitt vatn kæmi með ekki hærri hitastigi. En nú er komin hitaveita í íbúðina og baðgeymirinn því ekki notaður lengur.

6. Varla getur það farið fram hjá neinum, sem í íbúðina kemur, að ofnarnir standi á kubbum, og er því varla hægt að kalla það leynda galla, en hins vegar, hvað loftrör frá skolprörunum snertir, var ekki hægt fyrir ósérfróða menn að átta sig á.

Kostnað við að bæta úr ofangreindum göllum metum við á 5.600.00 — fimmþúsundogsexhundruð — krónur.“

Matsmaðurinn Óskar Smith hefur staðfest matsgerðina fyrir dómi. Hefur hann skýrt svo frá, að í matsfjárhæðinni sé fólgin viðgerðarkostnaður á sýnilegum göllum samkvæmt 6. lið matsgerðarinnar, en þennan hluta telur matsmaðurinn vera hverfandi lítinn.

Matsmaðurinn Sighvatur Einarsson hefur einnig staðfest matsgerðina fyrir dómi. Hefur hann skýrt svo frá, að hinn sýnilegi galli, sem rakinn er í 6. lið matsgerðarinnar, sé ekki tekinn með í matsfjárhæðinni, enda sá kostnaður við þessar endurbætur mjög óverulegur.

Í framangreindri matsbeiðni stefnanda, dags. 16. marz 1959, var auk þess, sem áður er rakið, óskað eftir því, að matsmennirnir mætu til peninga, hve mikið væri hæfilegt að draga frá söluverði íbúðarinnar vegna galla, sem stefnandi taldi fóligna í því, að íbúðin væri ekki byggð eftir teikningu, samþykkt af byggingayfirvöldum, og íbúðin því réttlítil sem slík, t. d. ekki í löglegri tryggingu hjá Húsatryggingum Reykjavíkurbæjar. Í matsgerð sinni taka undirmatsmenn fram, að þeir telji núverandi innréttingu rishæðarinnar verðmeiri en innréttingu þá, sem byggingayfirvöld hafa samþykkt. Jafnframt taka matsmennirnir fram, að ekkert virðist athugavert við brunatryggingu íbúðarinnar.

Yfirmatsmenn taka fram í matsgerð sinni varðandi þetta atriði, að þeir telji sig skorta grundvöll til að meta þetta atriði til verðýrnunar.

Við munnlegan flutning málsins hefur af hálfu stefnanda ekki verið byggt á þessu atriði, eins og fram kemur af hinni breyttu kröfugerð stefnanda. Þykja því ekki efni til að taka frekari afstöðu til þessa atriðis.

Þá var því lýst yfir af hálfu stefnanda við munnlegan flutning málsins, að eigi væri byggt á því, að stigi að íbúðinni væri ófullnægjandi og leki væri á gluggum.

Stefnandi reisir kröfur sínar í málinu á því, að gallar hafi verið á hinni seldu íbúð, sem séu þess eðlis, að þeir leynist við

venjulega skoðun. Er því haldið fram, að stefndu sem seljendur íbúðarinnar beri ábyrgð á göllum þessum gagnvart stefnanda. Eins og áður er vikið að, hefur stefnufjárhæðin verið lækkuð í kr. 41.320.00, en það eru samanlagðar matsfjárhæðirnar samkvæmt yfirmatinu, dags. 13. júní 1959, kr. 35.720.00, og mati þeirra Óskars Smith og Sighvats Einarssonar, kr. 5.600.00.

Stefndu, Olga, Hafsteinn og Egill, reisa kröfu sína um sýknu á því, að ekki hafi verið um að ræða neina leynda galla á hinni seldu íbúð, enda hafi hver góður og skynsamur maður haft tök á að kynna sér hina svokölluðu galla við kaup á íbúðinni. Það er að vísu viðurkennt af hálfu stefndu við munnlegan flutning málsins, að hin selda íbúð hafi ekki alveg verið í fyrsta flokks ástandi; hafi kaupandanum mátt vera þetta ljóst, og eigi hann engan rétt á bótum. Er á það bent í þessu sambandi, að sjá hafi mátt frágang á þakklæðningu og einangrun með því að skoða skápana undir súð íbúðarinnar. Af hálfu stefndu er því sérstaklega mótmælt, að nokkrir gallar séu á skolp- og hitakerfum íbúðarinnar, svo og því, að stefnanda hafi ranglega og heimildarlaust verið seldur hluti af sameiginlegu þvottahúsi.

Fyrsti eigandi umræddrar húseignar var réttargæzlustefndi Höskuldur Jóhannesson, og mun hann sjálfur hafa gengið frá efri hæð hússins og rishæð þess. Með kaupmála, dags. 13. júlí 1951, var eiginkona Höskulds, Guðbjörg, skráður eigandi að efri hæð og rishæð hússins. Guðbjörg seldi síðan réttargæzlustefndu Kristínu rishæð hússins með afsali, dags. 2. okt. 1952. Með afsali, dags. 17. sept. 1955, keypti stefndi Skúli síðan greinda risíbúð í félagi við Halldór heitinn Sveinsson, föður stefndu Olgu og Hafsteins.

Dómurinn hefur farið á vettvang og skoðað umrædda íbúð. Endurbætur á íbúðinni eru hafnar, en eru skammt á veg komnar. Engin andmæli hafa komið fram gegn því, að lýsing matsmannanna á göllum íbúðarinnar sé rétt.

Það kemur ekki fram í matsgerð undirmatsmannanna, að stefndi Hafsteinn hafi verið boðaður til skoðunargjörðarinnar. Stefndi Egill Skúli var utanbæjar, er skoðunin var framkvæmd, og var faðir hans, Ingibergur Jónsson, boðaður í hans stað. Mætti hann við skoðunargjörðina og lýsti því yfir, að hann hefði ekkert umboð frá Agli Skúla. Er skoðun yfirmatsmanna fór fram, voru stefndu Hafsteinn og Egill Skúli báðir utanbæjar. Föður Egils Skúla var tilkynnt um skoðunargerðina, en hann

óskaði ekki eftir að vera viðstaddur. Af hálfu stefndu hafa matsgerðirnar engum andmælum sætt af þessum sökum.

Það verður að telja fram komið, að frágangi á klæðningu og einangrun íbúðarinnar sé áfátt í verulegum atriðum, sbr. 7. tl. 26. gr. byggingarsamþykktar fyrir Reykjavík. Verður eigi talið, að stefnandi, sem ekki hefur sérþekkingu í byggingamálum, hafi mátt gera sér grein fyrir göllum þessum, enda mátti hann treysta því, að frágangur íbúðarinnar væri í samræmi við gildandi reglur á því sviði á þeim tíma, er íbúðin var gerð. Verður því að telja, að íbúðin hafi verið haldin leyndum göllum. Klæðning á þaki hússins er að vísu atriði, sem kann að varða alla eigendur hússins. En þetta hefur svo sérstaka þýðingu fyrir umrædda íbúð, sem er risíbúð, að telja verður, að stefnanda sé heimilt að krefja stefndu sem seljendur íbúðarinnar um þennan hluta tjóns síns sem og tjón sitt að öðru leyti. Eins og áður er rakið, reisir stefnandi þennan hluta bótakröfu sinnar á yfirmati dómkvaddra manna. Mati þessu hefur á engan hátt verið hnekkt, og verður fjárhæð þess því lögð til grundvallar í málinu.

Að því er varðar frágang á skopleiðslum og hitakerfi íbúðarinnar, þá verður að telja, að þau hafi verið haldin göllum, sem nauðsyn hafi borið til að bæta úr. Það er álit hinna sérfróðu meðdómsmanna, sem einnig kemur fram í framburði matsmannanna Óskars Smith og Sighvats Einarssonar hér fyrir dómi, að mjög erfitt sé fyrir ósérfróða menn að gera sér grein fyrir atriðum sem þessum, að undanteknu því, sem rakið er í b-lið matsgerðarinnar. Verður því einnig að telja, að íbúðin hafi verið haldin leyndum göllum að þessu leyti, og að stefnandi eigi rétt á bótum úr hendi stefndu af þeim sökum. Eins og fram kemur í matsgerðinni, gat það varla farið fram hjá þeim, sem skoðaði íbúðina, að miðstöðvarofnar standa á kubbum, og á stefnandi því eigi rétt á bótum af þeim sökum. Það er þó álit hinna sérfróðu meðdómsmanna, að þetta atriði sé svo óverulegt, að eigi beri að hagga matsfjárhæðinni af þeim sökum, enda sé fjárhæðin ekki bersýnilega ósanngjörn. Verður fjárhæð þessarar matsgerðar því einnig lögð til grundvallar í málinu, enda hefur henni eigi verið hnekkt.

Samkvæmt því, sem rakið hefur verið, ber að dæma stefndu sem seljendur greindrar íbúðar til að greiða stefnanda skaðabætur vegna leyndra galla á íbúðinni, samtals kr. 41.320.00 (35.720.00 + 5.600.00).

Af hálfu stefndu hefur matskostnaði sérstaklega verið mót-mælt svo og því, að þeim beri að greiða 9% ársvexti af dæmdri fjárhæð.

Stefnanda var rétt að leita álits dómkvaddra manna um það, að hve miklu leyti greind íbúð fullnægði ekki ákvæðum bygg-ingarsamþykktar fyrir Reykjavík og að hve miklu leyti þetta kynni að rýra verðmæti íbúðarinnar.

Stefnandi hefur ekki stofnað til matsgerða þeirra, sem fyrir liggja í málinu, að ofyrirsynju. Með hliðsjón af niðurstöðum matsgerðanna ber að dæma stefndu til að greiða allan kostnað við þær.

Með hliðsjón af ákvæðum 31. gr. laga nr. 4/1960 þykir bera að dæma stefndu til að greiða 9% ársvexti af dæmdum fjárhæðum frá 22. febrúar 1960.

Samkvæmt þessu verða úrslit málsins þau, að stefndu verða in solidum dæmd til að greiða stefnanda kr. 41.320,00 með 6% ársvöxtum frá 15. september 1958 til 22. febrúar 1960 og með 9% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður gagnvart réttargæzlustefndu falli niður.

Þá ber og að dæma stefndu til að greiða stefnanda málskostnað, sem ákveðst kr. 12.100.00, þar með talinn matskostnaður.

Guðmundur Jónsson, fulltrúi borgardómara, kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Péttri Pálssyni verkfræðingi og Tómasi Vigfússyni húsasmíðameistara.

Dómsorð:

Stefndu, Olga Halldórsdóttir, Hafsteinn Halldórsson og Egill Skúli Ingibergsson, greiði stefnanda, Ágúst Sigurðssyni, kr. 41.320.00 með 6% ársvöxtum frá 15. september 1958 til 22. febrúar 1960 og með 9% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 12.100.00 í málskostnað.

Stefndu skulu vera sýkn af málskostnaðarkröfum réttargæzlustefndu, Höskulds Jóhannessonar, Guðbjargar Þórðardóttur og Kristínar Gissurardóttur.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.