

Mánudaginn 4. desember 1967.

Nr. 2/1967.

Kristín Gissurardóttir

(Ingi R. Helgason hrl.)

gegn

Guðbjörgu Þórðardóttur

og

dánarbúi Höskulds Jóhannessonar

(Sigurður Ólason hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Skaðabótakrafa. Fyrning.

Dómur Hæstaréttar.

Eftir uppsögu héraðsdóms hefur málsaðilinn Höskuldur Jóhannesson andazt og dánarbú hans tekið við aðild máls hans.

Áfrýjandi, sem veitt hefur verið gjafsókn fyrir Hæstarétti, hefur áfrýjað málinu með stefnu 3. janúar 1967, að fengnu áfrýjunarleyfi 29. desember 1966, og krafizt þess, að stefndu verði dæmt að greiða honum óskipt kr. 49.720.00 ásamt 6% ársvöxtum af kr. 35.720.00 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 og svo málskostnað í héraði og hér fyrir dómi, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál.

Stefndu, sem fengið hafa gjarvörn fyrir Hæstarétti, krefjast staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar af áfrýjanda fyrir Hæstarétti, eins og málið væri ekki gjafvarnarmál.

Stefndi Guðbjörg Þórðardóttir seldi áfrýjanda íbúð þá, er í málinu greinir, með afsali 2. október 1952. Er mál þetta var höfðað með héraðsstefnu 28. september 1964 til heimtu skaðabóta vegna galla á íbúðinni, var liðinn 10 ára fyrningarfrestur þeirrar kröfu, sbr. 2. tl. 4. gr. og 1. mgr. 5. gr. laga nr. 14/1905. Í ljós eru eigi leidd atvik, er varnað hafi fyrningu, enda gátu ekki leitt til fyrningarslita réttargæzlustefnur á hendur stefnda Guðbjörgu Þórðardóttur og Höskuldi

Jóhannessyni í fyrri skaðabótamálum, er risið höfðu af sama sakarefni sem mál þetta og getið er í héraðsgreinargerð áfrýjanda og héraðsdómi. Réttargæzlustefna Olgu Halldórsdóttur, Hafsteins Halldórssonar og Egils Skúla Ingibergssonar 29. febrúar 1960 í máli því, er Ágúst Sigurðsson höfðaði gegn þeim með héraðsstefnu 22. júní 1959 og dæmt var í Hæstarétti 14. maí 1962, gat ekki samkvæmt 11. gr. laga nr. 14/1905 leitt til fyrningarslita gegnt áfrýjanda, sbr. og 14. gr. sömu laga. Fyrningarfrestur var hins vegar liðinn, er áfrýjandi hinn 26. febrúar 1963 stefndi stefnda Guðbjörgu og Höskuldi Jóhannessyni til réttargæzlu í máli Olgu Halldórsdóttur, Hafsteins Halldórssonar og Egils Skúla Ingibergssonar gegn áfrýjanda. Samkvæmt þessu er skaðabótakrafa, er áfrýjandi kynni að hafa átt á hendur stefndu, niður fallin fyrir fyrningu, og verður því staðfest dómsorð hins áfrýjaða dóms.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti þykir eiga að falla niður.

Málflutningslaun talsmanna aðilja fyrir Hæstarétti, kr. 10.000.00 til hvors þeirra, greiðist úr ríkissjóði.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Málflutningslaun talsmanns áfrýjanda fyrir Hæstarétti, Inga R. Helgasonar hæstaréttarlögmans, kr. 10.000.00, og málflutningslaun talsmanns stefndu fyrir Hæstarétti, Sigurðar Ólasonar hæstaréttarlögmans, kr. 10.000.00, greiðist úr ríkissjóði.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 30. marz 1966.

Mál þetta var dómtekið 22. marz s.l. að loknum munnlegum flutningi. Það var höfðað með stefnu, sem birt var 29. september 1964, en þingfest 1. október s. á.

Stefnandi málsins er frú Kristín Gissurardóttir, Bólstaðarhlíð 36, Reykjavík, og stefnir hún hjónunum Guðbjörgu Þórðardóttur og Höskuldi Jóhannessyni, Goðheimum 24, Reykjavík. Dómkröfur stefnanda eru, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða

henni kr. 49.742.50 með vöxtum af kr. 35.720.00, sem hér segir: 6% p. a. frá 15. september 1958 til 22. febrúar 1960, 9% p. a. frá þeim degi til 28. desember 1960 og 7% p. a. frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafizt staðfestingar á löghaldi, sem lagt var á Fífuhammsveg 13 í Kópavogi 23. september 1964. Jafnframt er krafizt málskostnaðar samkvæmt texta Lögmannafélags Íslands, þar með talinn löghaldskostnaður.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af kröfum þessum, en til vara lækunar þeirra. Einnig krefjast þau málskostnaðar.

Málavextir eru þessir:

Á sínum tíma, sennilega á árunum 1946 og 1947, var byggt hús á lóðinni nr. 48 við Drápuhlíð í Reykjavík. Þar er íbúð á ris-hæð. Fyrsti eigandi hennar var stefndi í máli þessu, Höskuldur Jóhannesson. Með kaupmála, dagsettum 13. júlí 1951, var íbúðin séreign konu hans, stefnda Guðbjargar Þórðardóttur. Þau hjón bjuggu í íbúðinni 1947—1951. Guðbjörg seldi stefnanda, Kristínu Gissurardóttur, íbúðina, og var afsalið gefið út 2. október 1952. Með afsali Kristínar, dagsettu 17. september 1955, urðu Egill Skúli Ingibergsson og Halldór Sveinsson eigendur íbúðar þessarar, en eftir lát Halldórs eignuðust börn hans, Olga og Hafsteinn, hans hlut. Með kaupsamningi, dagsettum 10. júní 1958, og afsali, dagsettu 15. september 1958, eignaðist Ágúst Sigurðsson síðan íbúðina, og eru þá rakin þau eigendaskipti, sem hér skipta máli.

Ágúst Sigurðsson bjó sjálfur í íbúðinni. Hefur hann skýrt svo frá, að snemma árs 1959 hafi hann ætlað að láta setja nýtt veggfóður í eitt af herbergjum íbúðarinnar, en þá hafi komið í ljós, að frágangur á tréverki hafi verið óforsvaranlegur og einangrun svo til engin. Hinn 16. marz 1959 ritaði Ágúst bréf til borgardómara og óskaði eftir því, að matsmenn yrðu dómkvaddir til að skoða íbúðina og meta til peninga, hvað kosta mundi að bæta úr tilteknum göllum og hve mikið væri hæfilegt að draga frá söluverði íbúðarinnar (kr. 240.000.00), ef í ljós kæmi, að ekki hefði verið farið eftir teikningu, sem byggingaryfirvöld hefðu samþykkt. Í beiðninni var tekið fram, að þess væri óskað, að matsbeiðanda svo og þeim, er honum gáfu afsal, yrði gert aðvart um, hvenær mat færi fram.

Matsmenn voru þeir Björn heitinn Rögnvaldsson húsasmíðameistari og Ólafur Jensson verkfræðingur. Matsgerð þeirra er dagsett 10. apríl 1959, og segir m. a. í skjalinu:

„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"x4½", 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 skammbitalofti var klætt á sama hátt og innan á súðina og pappi negldur ofan á þá klæðningu til einangrunar. Innanveggir eru úr trégrind og með sams konar klæðningu og súðin. Allur frágangur á klæðningunni var lélegur, einkum á hornum og kverkum.

Hurðir fyrir skápum bak við portvegg voru gerðar úr 1"x5" 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-herbergi). Í eldhúsi er skápur, sem nær frá reykhláf út að súðinni. Þar mátti sjá 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“.

Matsmennirnir komust að þeirri niðurstöðu, að vissar lagfæringar, sem þeir töldu nauðsynlegar á einangrun og klæðningu neðan á þaki, mundu kosta kr. 27.340.00. Í þessari fjárhæð eru innifaldar kr. 2.500.00 vegna flutnings milli herbergja og vegna óþæginda.

Ágúst Sigurðsson vildi ekki una mati þessu og fékk dómkvadda yfirmatsmenn. Þeir voru sammála undirmatsmönnnum um, hverjar lagfæringar þyrfti að gera. Hins vegar töldu þeir kostnaðinn kr. 35.720.00 að meðtöldum kr. 2.500.00 vegna flutnings milli herbergja. Ekki verður séð, að í beiðni um dómkvaðningu yfirmatsmanna hafi verið sett fram ósk um, að tilteknum aðiljum væri gert viðvart, áður en skoðun færi fram. Hins vegar kemur fram í yfirmatsgerðinni, að ráðstafanir hafa verið gerðar til að boða

pá aðilja, sem selt höfðu Ágústi Sigurðssyni íbúðina. Þá er þess einnig að geta, að Ágúst óskaði þess, að yfirmatsmenn tækju ýmis atriði til mats, sem undirmatsmenn höfðu ekki fjallað um, en við þeirri ósk varð ekki orðið. Þess er og að geta, að í hvorugri matsgerðinni er að því vikið, hvaða efni er á þaki hússins.

Ágúst Sigurðsson höfðaði mál fyrir bæjarþingi Reykjavíkur í júní 1959 gegn Olgu Halldórsdóttur, Hafsteini Halldórssyni og Agli Skúla Ingibergssyni. Nokkru síðar fékk Ágúst enn dómkvadda matsmenn, í þetta sinn til að meta galla á skolp- og hitakerfi.

Meðan mál Ágústs var rekið fyrir bæjarþinginu, var öllum aðiljum þess máls, sem nú er til úrlausnar, stefnt til réttargæzlu. Það gerðu Egill Skúli, Olga og Hafseinn, stefndu í því máli. Þing var sótt af hálfu réttargæzlustefndu og greinargerðir lagðar fram. Þá var lögð fram þessi yfirlýsing frá Kristínu Gissurardóttur:

„Ég undirrituð, sem var eigandi að risibúð í Drápuhlíð 48, Reykjavík, frá því í október 1952 til 17. september 1955, lýsi hér með yfir eftirfarandi:

Sjálf bjó ég aldrei í íbúðinni, en ég leigði hana tveim fjölskyldum hvorri eftir aðra. Fólkið var mjög ánægt í íbúðinni, og komu engar kvartanir fram út af leiðslum eða öðru, sem heyrir undir frágang íbúðarinnar. Strax eftir að ég varð eigandi íbúðarinnar, vildi ég bæta ofnum (fjölga elementum) við í hana, þar sem ég taldi ekki vera nægilega stóra ofna, en leigjendur mínir vildu alls ekki fleiri ofna, töldu að nægilega heitt væri í íbúðinni, eins og hún væri.

Þegar ég seldi íbúðina, vildu leigjendur mínir alls ekki fara úr henni, og ber það vott um, að þau hafi verið ánægð með húsnæðið“.

Dómur í máli því, sem Ágúst Sigurðsson höfðaði í júní 1959, var kveðinn upp á bæjarþinginu 16. nóvember 1960. Í dóminum segir m. a.:

„... 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 byggingarmálum, 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 ...

Samkvæmt því, sem rakið hefur verið, ber að dæma stefndu sem seljendur greindrar íbúðar til að greiða stefnanda skaðabætur vegna leyndra galla á íbúðinni . . .“.

Í dóminum var bæði kveðið á um bætur vegna þeirra atriða, er áður eru nefnd varðandi einangrun og klæðningu, og vegna galla á skolp- og hitakerfi.

Olga Halldórsdóttir, Hafsteinn Halldórsson og Egill Skúli Ingibergsson vildu eigi una þessum bæjarþingsdómi og áfrýjuðu málinu til Hæstaréttar. Þangað var og stefnt til réttargæzlu aðiljum þessa máls. Hinn 12. marz 1962 var kveðinn upp úrskurður í Hæstarétti, þar sem aðiljum var m. a. gefinn kostur á að láta fara fram mat á „hæfilegu söluverði hinn 10. júní 1958 á rishæð í húsinu nr. 48 við Drápuhlíð í Reykjavík með þeim gögnum og gæðum, er segir í kaupsamningi aðilja 10. júní 1958 og afsali 15. september 1958, enda sé við matið tekið tillit til lýsingar þeirrar á nefndu húsnæði, sem fram kemur í matsgerðum 10. apríl 1959 og 13. júní 1959“. Dómur gekk síðan 14. maí 1962. Eigi urðu dómendur Hæstaréttar á eitt sáttir, en í dóminum, sem fjórir þeirra stóðu að, segir svo m. a.:

„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 íbúðarinnar, sem lýst er í héraðsdómi, er rétt, að áfrýjendur bæti stefnda þá þeirri fjárhæð, er greinir í hinum áfrýjaða dómi. Vanbúnaður sá, sem sérfóðir 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“.

Með stefnu, dagsettri 13. febrúar 1963, höfðuðu þau Olga, Hafsteinn og Egill Skúli mál fyrir bæjarþingi Reykjavíkur gegn

Kristínu Gissurardóttur, stefnanda í máli því, sem hér er til úrlausnar. Kristín stefndi Höskuldi Jóhannessyni og Guðbjörgu Þórðardóttur til réttargæzlu. Ekki gerði hún kröfur á hendur þeim, og ekki gerðu þau heldur kröfur í málinu, en létu sækja þing.

Dómkröfurnar á hendur Kristínu Gissurardóttur voru þær, að hún yrði dæmd til að greiða kr. 75.917.38 ásamt málskostnaði og 7% ársvöxtum frá 13. febrúar 1963 til greiðsludags. Kröfugerðin var sundurliðuð þannig:

1. Greitt samkvæmt dómi Hæstaréttar:

a. Höfuðstóll	kr. 35.720.00
b. Vextir af höfuðstól	— 9.451.88
c. Málskostnaður	— 15.000.00
d. Endurrit	— 22.50
	kr. 60.224.38

2. Málskostnaður stefnenda — 15.693.00

Kr. 75.917.38

Í dómi bæjarþings Reykjavíkur 24. apríl 1964 segir m. a.:

„Ekki hafa verið sett hér á landi almenn lög um fasteignakaup.

Í 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 er hins vegar ákvæði þess efnis, að ef hluti, þá er kaup gerðust, skorti einhverja þá kosti, er ætla meg, að áskildir væru, geti kaupandi krafizt skaðabóta. Þessi lagaregla á við um lausafjárkaup, og verður lagaákvæðinu því ekki beitt beint um fasteignakaup. Sú meginregla, sem fram kemur í lagaákvæði þessu, þykir þó, eins og háttað er göllum þeim á einangrun risibúðarinnar, sem lýst hefur verið, eiga við í ágreiningsefni aðiljanna. Er því rétt, að stefnda bæti stefnendum gallana með þeirri fjárhæð, sem yfirmatsmenn hafa metið, þ. e. með kr. 35.720.00.

Í máli Ágústs Sigurðssonar við stefnendur var stefnda ekki beinn aðili. Mætti hún þar sem réttargæzlustefnd, og voru engar kröfur gerðar á hendur henni. Eru því ekki efni til að taka kröfu stefnenda um málskostnað, sbr. kröfulið 1 c og 2 hér að framan, til greina. Kostnaður vegna endurrits, sbr. kröfulið 1 d, tilheyrir málskostnaði í sama máli. Verður kostnaður sá því heldur ekki tekinn til greina.

Stefnendur krefja stefnda undir kröfulið 1 b um kr. 9.451.88 í vexti, sem þeir greiddu Ágústi Sigurðssyni. Þá krefjast þeir

einnig 7% ársvaxta af stefnufjárhæðinni í heild, þar með af síðastgreindum kr. 9.451.88. Eins og atvikum er háttað, þykir rétt, að stefnda greiði stefnendum vexti í einu lagi af kr. 35.720.00, 6% ársvexti frá 15. sept. 1958 til 22. febrúar 1960, 9% ársvexti frá þeim degi til 28. desember 1960 og 7% ársvexti frá þeim degi til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum ber stefndu að greiða stefnendum málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 7.000.00.

Bjarni K. Bjarnason borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendum Finnboga Rúti Þorvaldssyni verkfræðingi og Kristni R. Sigurjónssyni trésmíðameistara“.

Stefndi, Kristín Gissurardóttir, greiddi skuldina 25. ágúst og 2. september 1964, alls kr. 58.471.00. Er sú upphæð sundurliðuð þannig:

Dómsskuld	kr. 35.720.00
Málskostnaður	— 7.000.00
Endurrit dóms	— 75.00
Birting dóms	— 93.00
Ymiss fjárnámskostnaður	— 1.429.00
Vextir til 22/8 '64	— 14.154.00

Kr. 58.471.00

Þá er svo frá skýrt, að stefnandi hafi greitt kr. 7.000.00 til lögmanns síns í máli því, sem dæmt var á bæjarþingi 24. apríl 1964.

Mál það, sem hér er til úrlausnar, var, sem fyrr segir, höfðað í september 1964. Áður er tekin upp í dóm þennan yfirlýsing frá stefnanda, sem lögð var fram í máli því, sem Ágúst Sigurðsson höfðaði. Um lögskipti aðilja þessa máls hafa komið fram nokkur gögn önnur. Lagt hefur verið fram endurrit afsalsbréfs þess, sem stefndi Guðbjörg Þórðardóttir undirritaði 2. október 1952. Þar er verðs íbúðarinnar getið. Um ástand íbúðarinnar segir: „Eignin selst í því ástandi, sem að hún nú er. Hefur kaupandi kynnt sér það og sættir sig við það á allan hátt“.

Fram hefur verið lögð aðiljaskýrsla stefnanda. Þar segir, að stefndi Höskuldur hafi séð um frágang hinnar umdeildu íbúðar. Enn fremur segir, að stefnandi hafi rætt við fólk, sem í íbúðinni hafi búið, áður en hún var seld stefnanda, og að það fólk hafi sagt, að „íbúðin væri hlý og notaleg“. „Til að fá vissu mína um það, að rétt væri af mér að kaupa íbúðina“, segir enn fremur í þessari aðiljaskýrslu, „fékk ég svo arkitekt og byggingameist-

ara, sem ég þekkti, til þess að líta á hana, og ráðlögðu þeir mér að kaupa“. Stefnandi segir, að hún hafi lagt til viðhalds og endurbóta á íbúðinni kr. 3.000.00 og tekur fram að lokum: „... mér var algerlega ókunnugt um, að nokkrir gallar væru á íbúðinni, sem leyndir væru, og það, sem ég framkvæmdi til viðhalds henni, var auðvitað heldur til bóta en til skemmda á henni. Að öðru leyti seldi ég hana í sama ástandi og ég keypti hana. Ég fékk heldur aldrei neinar kvartanir út af íbúðinni, hvorki frá leigjendum mínum né þeim, sem keyptu af mér, og hafði ég því enga möguleika til þess að vita um þá leyndu galla á íbúðinni, sem síðar komu fram og málaferli þessi eru risin út af“.

Stefnandi kom fyrir dóm á bæjarþingi hinn 4. marz s.l. Þá var m. a. bókað:

„Mætta skýrir svo frá, að hún hafi fyrst skoðað íbúðina með stefnda Höskuldi og kvaðst þá ekki hafa séð neitt, sem benti til galla. Hún kveðst hafa viljað leita ráða um kaupin og hafa beðið mág sinn, Ófeig Ólafsson húsgagnasmið, að líta á íbúðina. Kveður hún hann hafa gert það með nokkurri tregðu, hafa gengið um íbúðina, látið orð falla um, að hún væri snotur, en ekki skoðað hana vandlega. Þá kveðst mætta hafa fengið Steinar Guðmundsson arkitekt til að skoða íbúðina, en Steinar er nú látinn. Mætta kveðst hafa skoðað íbúðina með honum. Hún segir hann hafa gengið um íbúðina, bankað í vegg, skrúfað frá krönum og sagt mættu að athuga, hvort saggi væri í skápum. Hún kveðst hafa gert það og ekki orðið sagga vör. Einnig telur hún, að Steinar hafi eitthvað litið inn í skápana ...

Mætta kveðst ekki muna, á hvaða verði hún keypti íbúðina.

...

Mætta segir, að ekki hafi verið um það talað, að verðið væri lágt vegna ástands íbúðarinnar“.

Sama dag og stefndi gaf þá skýrslu, sem nú var að vikið, kom mágur hennar, Ófeigur Ólafsson húsgagnasmiður, fyrir dóm. Hann sagði, að hann hefði skoðað íbúðina, en mundi að öðru leyti ekkert um hana. Ekki mundi hann heldur verð það, sem stefnandi greiddi fyrir íbúðina.

Hinn 22. marz kom stefnandi á ný fyrir dóm. Þá var m. a. bókað: „Mætta kveðst ekki hafa greitt Steinari Guðmundssyni neitt fyrir skoðunina. Mætta telur, að þau hafi ekki verið lengi í íbúðinni til að skoða hana og ítrekar fyrri framburð sinn um skoðun á skápum. ...

Mætta kveðst minnst þess að hafa rætt við Steinar um fjárhagslega möguleika á því að kaupa íbúðina“.

Lögð hefur verið fram í málinu aðiljaskýrsla beggja hinna stefndu. Þar segir m. a.:

„Söluverð íbúðarinnar var 130 þús. kr., sem var mjög lágt verð, vegna þess að fyrir lá og aldrei var farið í launkofa með, að íbúðin var alls ekki „fyrsta flokks íbúð“, sem kallað er. Hæðin niðri var seld á 300 þús., svo að hér af má fá nokkurn samanburð.

Kristín seldi íbúðina á sama hátt nokkru síðar og mun hafa grætt vel á sölunni, enda hefur verið auðsjáanlega verið þá miðað við íbúð fyrsta flokks.

Ég tel þess vegna, að afsláttur vegna þess frágangs íbúðarinnar, sem mörgum árum síðar var talinn ófullnægjandi, hafi falist í hinu bersýnilega lága verði íbúðarinnar, er ég seldi hana. Annars neita ég, að frágangurinn hafi verið óforsvaranlegur, enda þótt ég hafi að þessu leyti kostað minnu til hans en mátt hefði, en sá sparnaður færðist yfir á kaupandann með hinu lága söluverði“.

Stefndi Guðbjörg kom fyrir dóm 22. marz s.l. Var þá m. a. bókað: „Mætta kveðst telja alveg öruggt, að hún hafi selt Kristínu íbúðina á kr. 130 þús. Mætta kveðst ekki minnst þess, að henni hafi verið kunnugt um, að áfátt hafi verið einangrun íbúðarinnar. ... Mætta kveðst ekki hafa verið krafín um skaðabætur vegna íbúðarinnar í Drápuhlíð fyrr en í þessu máli. ... Mætta er spurð að því, hvort maður hennar hafi unnið að smíði íbúðarinnar. Mætta kveðst ekki muna það, en smíður hafi unnið við verkið“.

Þess er að geta, að stefnandinn, Kristín Gissurardóttir, lýsti því yfir, þegar mál var rekið gegn henni, sem fyrr greinir, að hún hefði selt íbúðina við Drápuhlíð fyrir kr. 170.000.00 á árinu 1955.

Hinn 21. september 1964 var tekið fyrir í fúgetarétti Reykjavíkur mál nr. C-88/1964: Kristín Gissurardóttir gegn Guðbjörgu Þórðardóttur. Í því var krafizt kyrrsetningar til tryggingar dómkröfum í því máli, sem hér er til úrlausnar. Svo fór, að 23. september var húseignin Fífuhvamsvegur 13 í Kópavogi kyrrsett til tryggingar kröfunni. Lagt hefur verið fram í málinu skjal, sem að meginmáli er þannig:

„Við undirrituð, ég Guðbjörg Þórðardóttir og ég Höskuldur Jóhannesson, Goðheimum 24, Reykjavík, lýsum því hér með yfir, að við föllum frá öllum bótakröfum, sem til kynni að koma

vegna löghalds, er Rannveig Þorsteinsdóttir, hrl., Reykjavík, gerði vegna Kristínar Gissurardóttur, Reykjavík, í húseign minni, Guðbjargar, að Fífuhvamsvegi 13, Kópavogi, út af málssók nefndrar Kristínar á hendur okkur.

Einnig skuldbindum við okkur til þess að greiða kostnað af löghaldsgerðinni, eins og löghaldsmálinu hefði verið haldið til laga, enda tapist málið ekki á hendur okkur“.

Kyrrsetningin var síðar felld niður.

Málsástæður og lagarök.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að ljóst sé, að gallar þeir, sem hún var dæmd til að bæta með fé með bæjarþingsdómi 24. apríl 1964, hafi verið á íbúðinni, frá því að hún var smíðuð. Ljóst megi vera, að stefndu hafi vitað um gallann á íbúðinni og stefndi Höskuldur sjálfur annazt fráganginn. Hafi þeim hjónunum borið að skýra stefnanda frá göllunum. Því er enn fremur haldið fram, að íbúðin hafi verið seld á fullu verði án tillits til þeirra galla, sem á henni hafi verið. Stefnandi hafi ekkert um gallana vitað, er hún seldi íbúðina aftur, og með engum hætti misst rétt til að krefja stefndu um bætur. Því er sérstaklega mótmælt, að krafa stefnanda sé fyrnd.

Kröfur stefnanda eru þær, sem fyrr greinir, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða henni kr. 49.742.50. Þessi fjárhæð er þannig fundin: Kr. 35.720.00 (sbr. dóm 24. apríl 1964) + kr. 7.000.00 (málkostnaður í sama máli) + kr. 7.000.00 (greiðsla stefnanda til lögmanns síns í því máli) + 22.50 (fyrir útskrift) = 49.742.50. Um vaxtakröfuna er áður getið. Af hálfu stefnanda hefur verið gerð nánari grein fyrir kostnaði við kyrrsetningu, og nemur hann alls kr. 1.960.00.

Af hálfu stefndu er því haldið fram, að íbúðin, sem um er að ræða, hafi ekki verið haldin neinum leyndum göllum, þegar stefnandi keypti hana á árinu 1952. Því er haldið fram, að auðveldlega hafi mátt sjá, hvernig frá einangrun og klæðningu hafi verið gengið. Þá er því haldið fram, að matsgerðir þær, sem fram komu í máli Ágústs Sigurðssonar gegn viðsemjendum hans, séu óskuldbindandi fyrir stefndu, þar sem þau hafi ekki verið tilkvödd, er matsmenn skoðuðu íbúðina. Jafnframt er matsgerðum varðandi einangrun mótmælt sem röngum. Því til stuðnings er þess getið, að matsmönnum hafi sézt yfir, að álplötur eru á þaki Drápuhlíðar 48. Við munnlegan flutning málsins sýndi lögmaður stefndu rit, sem álframleiðandi nokkur hefur gefið út, þar sem lögð er áherzla á, að álplötur hafi mikið einangrunargildi. Þá er

því einnig haldið fram af hálfu stefndu, að tvöfalt gler hafi verið í ýmsum gluggum íbúðarinnar, þegar þau seldu hana, en þess hafi ekki verið gætt að endurnýja það, heldur hafi einfalt gler víða verið sett í þess stað.

Til vara er því haldið fram, að gallar, ef einhverjir hafi verið almennt séð, geti ekki orðið orsök þess, að stefndu beri að greiða stefnanda bætur. Ljóst hafi verið, þegar kaup gerðust 1952, að hér var um að ræða íbúð, sem ekki var fyrsta flokks. Er því haldið fram, að þetta megi ráða af því, að verðið var kr. 130.000.00, en það hafi verið lægra en gangverð sambærilegra íbúða um þetta leyti, þeirra er voru fyrsta flokks.

Að því er stefnda Guðbjörgu Þórðardóttur varðar, er því haldið fram, að í öllu falli sé vafalaust, að hún hafi verið grandlaus um, að íbúðin væri haldin leyndum göllum.

Þá er sýknukrafa stefndu studd þeim rökum, að krafa stefnanda sé nú niður fallin fyrir fyrningu og tómlæti, hafi hún nokkurn tíma verið til.

Löghaldi því, sem áður er getið, er mótmælt sem löglausu og þarflausu.

Því er sérstaklega mótmælt, að stefndu geti í nokkru falli orðið dæmd til að greiða málskostnað þann, sem krafizt er (kr. 7.000.00 + kr. 7.000.00).

Niðurstaða.

Um málsatvik er þessa að geta:

Sannað verður að telja, að gallar þeir á einangrun og klæðningu, sem Olgu Halldórsdóttur o. fl. var gert að bæta með fé með hæstaréttardómi 1962 og stefnanda þessa máls síðan gert að bæta Olgu og sameigendum hennar með bæjarþingsdómi 1964, hafi verið á íbúðinni, þegar stefnda Guðbjörg seldi hana stefnanda 1952. Er ekki sannað, að breyting hafi orðið á ástandi íbúðarinnar á árunum 1952—1958. Verður því byggt á áður nefndum dómum varðandi gallana, sbr. 196. gr. laga nr. 85/1936.

Því hefur ekki verið mótmælt, að söluverð íbúðarinnar 2. október 1952 hafi verið kr. 130.000.00. Ber því að byggja á því í málinu, að svo hafi verið.

Með úrskurði, sem upp var kveðinn 11. febrúar s.l., var aðiljum gefinn kostur á að upplýsa, hvert hafi verið hæfilegt söluverð íbúðarinnar 2. október 1952 miðað við það ástand, sem frá greinir í áðurgreindum matsgerðum. Gögn hér að lútandi hafa ekki komið fram. Hins vegar er upplýst, að íbúðin var seld á kr. 170.000.00 hinn 17. september 1955 og á kr. 240.000.00 10. júní 1958. Jafn-

framt liggur fyrir, að matsmenn töldu, að hæfilegt söluverð þann dag miðað við lýsingu matsmanna hefði verið kr. 205.000.00. Vísitala byggingarkostnaðar, sem gildi frá 1. október 1952 til 30. september 1953, var 801 stig. Vísitalan, sem gildi frá 1. október 1954 til 30. september 1955, var 904 stig. Vísitalan, sem gildi frá 1. marz til 30. júní 1958, var 117 stig, eða eftir eldra grundvelli 1.134 stig.

Um lagaatriði er þessa að geta:

Stefndi Höskuldur Jóhannesson gerði engan samning við stefnanda, og hefur ekki með öðrum hætti stofnast slíkt réttarsamband þeirra í milli, að stefnandi eigi kröfu á hann, eins og haldið er fram í málinu. Ber því að dæma honum sýknu þegar af þessari ástæðu. Rétt er, að málskostnaður falli niður, að því er hann varðar.

Krafa stefnanda á hendur stefnda Guðbjörgu Þórðardóttur er ekki fyrnd. Upphaf fyrningarfrestsins verður að telja 2. október 1952, sbr. 5. gr., 1. málsgrein, laga nr. 14/1905. Fyrningarfrestur er 10 ár, sbr. 4. gr., 2. tölulið, sömu laga. Fyrningu var slitið einnig gagnvart stefnanda með birtingu réttargæzlustefnu á stefndu Guðbjörgu 29. febrúar 1960. Verður að telja, að sú niðurstaða styðjist við undirstöðurök 11. gr. laga nr. 14/1905 og 52. greinar laga nr. 85/1936. Ekki verður talið, að krafa stefnanda sé fallin niður vegna tómlætis.

Dómendur telja ljóst, að Steinar heitinn Guðmundsson hafi hlotið að sjá, með hverjum hætti gengið var frá einangrun og klæðningu í hinni umdeildu íbúð. Verður því að telja, að á íbúðinni hafi ekki verið leyndir gallar, þegar stefnandi keypti hana 1952. Ber að sýkna stefnda Guðbjörgu af þessari ástæðu. Það styður þessa niðurstöðu, að samanburður á verði 1952 annars vegar og verði 1955 og verði og verðmæti 1958 hins vegar bendir til þess, þegar breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar eru hafðar til hliðsjónar, að verðið 1952 hafi verið miðað við, að ágallar væru á einangrun og klæðningu.

Rétt er, að málskostnaður falli niður, að því er varðar stefnda Guðbjörgu Þórðardóttur.

Löghald það, sem fyrr er að vikið, hefur verið fellt niður. Eru ekki efni til að fjalla frekar um það í dómi þessum.

Dóm þenna kváðu upp Þór Vilhjálmsson borgardómari (dómsformaður), Bárður Danielsson erkitekt og Tómas Vigfússon húsa-smíðameistari.

Dómsorð:

Stefndu, Höskuldur Jóhannesson og Guðbjörg Þórðardóttir, skulu vera sýkn af kröfum stefnanda, Kristínar Gissurar-dóttur, í máli þessu.

Málskostnaður falli niður.

Miðvikudaginn 6. desember 1967.

Nr. 117/1967. **Ákærvaldið**

(Valdimar Stefánsson saksóknari ríkisins)
gegn

Heimi Brynjólfi Jóhannssyni

(Örn Clausen hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Sýknað af kæru um brot gegn iðnlöggjöfinni.

Dómur Hæstaréttar.

Eins og rakið er í héraðsdómi, hafa dómkvaddir menn lýst starfsemi þeirri, virheftingu og broti, sem ákærða er gefin að sök. Ekkert er í ljós komið, er hnekki því áliti héraðs-dóms, þar sem tveir sérfróðir menn áttu sæti, að starfsemin sé einhæf og óbrotin vélavinna, sem ekki verði skipað á bekk með handið, eins og það hugtak er markað í iðnlöggjöfinni. Ber því að staðfesta héraðsdóminn.

Eftir þessum úrslitum ber að leggja allan áfrýjunarkostnað sakarinnar á ríkissjóð, þar með talin málsvarnarlaun verjanda fyrir Hæstarétti, sem ákveðast kr. 12.000.00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Allur áfrýjunarkostnaður sakarinnar greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málsvarnarlaun verjanda ákærða