

leggja fébótaábyrgð af mistökum lögreglunnar á ríkissjóð eftir almennum reglum um húsbóndaábyrgð.

Kröfu stefnanda er ekki mótmælt tölulega og verður því lögð til grundvallar.

Úrslit málsins verða því þau, að stefndu skulu greiða in solidum stefnanda kr. 21.814.

Rétt þykir að taka kröfu stefnanda um 7% ársvexti frá 15. september 1972 til greiðsludags til greina af dæmdri fjárhæð. Samkvæmt úrslitum málsins þykir rétt, að stefndu greiði stefnanda kr. 20.000 í málskostnað.

Hrafn Bragason borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu, Bílaverkstæði Sigurðar Helgasonar, Brunabótafélag Íslands g/t og ríkissjóður, greiði in solidum stefnanda, Leó Garðari Ingólfssyni, kr. 21.814 með 7% ársvöxtum frá 15. september 1972 til greiðsludags og kr. 20.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að telja að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 14. apríl 1976.

Nr. 102/1974. Páll Sigurðsson

(Jón E. Ragnarsson hrl.)

gegn

Dánarbúi Atla Eiríkssonar og gagnsök

(Árni Stefánsson hrl.).

Dómendur:

hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Benedikt Sigurjónsson, Björn Sveinbjörnsson, Logi Einasson og Þór Vilhjálmsson.

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 28. maí 1974. Krefst hann þess, að stefnandi verði dæmdur til að greiða honum 33.193 krónur með 7% ársvöxtum frá

1. janúar 1969 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 11. júní 1974. Er þess krafist, að hann verði aðeins dæmdur til að greiða aðaláfrýjanda 2.305 krónur með 7% ársvöxtum frá 19. apríl 1972 til greiðsludags og að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Aðaláfrýjandi keypti íbúð þá að Dvergabakka 24 í Reykjavík, sem málið snýst um, af Iris Guðnadóttur og Paul R. Smith með kaupsamningi 5. febrúar 1974, og byggist aðild hans fyrir Hæstarétti á 58. gr. laga nr. 75/1973, shr. 1. mgr. 53. gr. laga nr. 85/1936.

I.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð ýmis ný gögn og sérstakt vitnamál rekið eftir uppsögu héraðsdóms. Hafa m. a. verið lagðar fram fundargerðir húsfélagsins að Dvergabakka 24. Á fundi 12. mars 1970 var m. a. bókað: „Samþykkt að hver íbúðareigandi skrifi Atla bréf sem fyrst varðandi galla á íbúð sinni, og húsfélagið sendir Atla bréf varðandi galla á sameign stigagangsins“. Undir fundargerðina rituðu 6 menn, eigendur 4 íbúða í húsinu. Komu þeir allir fyrir dóm 21. mars 1975 og báru, að Atla Eiríkssyni hefðu verið send kvörtunarbréf eftir fund þennan.

Í vitnamálinu var lögð fram póstkvittun, sem sögð er úr skjölum húsfélagsins. Kvittar póstmaður þar fyrir móttöku 6 ábyrgðarbréfa til Atla Eiríkssonar 24. mars 1970. Þá hefur verið lagt fram ljósrít af tilkynningu frá póstútibúinu Laugavegi 176 til Atla Eiríkssonar um 6 ábyrgðarbréf. Bréfin komu þangað 24. mars 1970, en hann hefur kvittað á tilkynninguna fyrir móttöku þeirra daginn eftir. Sendanda er ekki getið í tilkynningunni og ekki heldur í bók um ábyrgðarbréf, sem var færð á pósthúsinu.

Paul R. Smith kveðst eftir fundinn 12. mars 1970 hafa ritað Atla Eiríkssyni bréf og kvartað um galla. Það bréf hefur ekki verið lagt fram í málinu. Hins vegar hefur verið lagt fram ljósrít bréfs, sem Jón Vilberg Guðjónsson kveðst

hafa ritað Atla Eiríkssyni 24. mars 1970, en þar kvartar Jón f. h. dóttur sinnar Elísabetar um galla á íbúð hennar að Dvergabakka 24. Er nefnt, að tilteknar rúður séu óþéttar, leki sé í vegg fyrir neðan glugga í barnaherbergi og gluggar í 2 herbergjum séu mjög stífir og lokist illa. Farið er fram á lagfæringu.

Telja verður sannað samkvæmt framanskráðu, að á fundi húsfélags Dvergabakka 24 12. mars 1970 hafi verið gerð ályktun um kvartanir vegna galla, er beint skyldi til Atla Eiríkssonar. Einnig verður að telja nægilega sannað, að slík bréf hafi síðar í sama mánuði verið send Atla bæði um íbúð þá, sem nú er eign áfrýjanda, og um þann hluta Dvergabakka 24, sem er í óskiptri sameign.

Aðaláfrýjandi þykir mega koma að fyrir Hæstarétti hinum nýju gögnum, enda varða þau málsástæður, sem fram voru bornar í héraði.

Í héraði var því haldið fram, að kvartað hefði verið um hina umdeildu galla, fljótlega eftir að flutt var í íbúðina, sem nú er eign aðaláfrýjanda. Hafa ber í huga, að engin skýrsla frá Atla Eiríkssyni eða öðrum eigendum Atla Eiríkssonar s/f hefur nokkru sinni komið fram um málsatvik, að Atli Eiríksson sinnti ekki boðun um að mæta eða láta mæta við skoðun matsmanna á vettvangi og að nú er sönnuð kvörtun á árinu 1970, sem fyrr greinir. Þykir því eftir meginreglu 116. gr. laga nr. 85/1936 mega byggja á því, að nægilega snemma hafi verið kvartað um galla þá, sem mál þetta snýst um. Verður gagnáfrýjanda því ekki dæmd sýkna vegna tóm-lætis eigenda íbúðar aðaláfrýjanda, svo sem krafist er.

Eins og í héraðsdómi greinir, fékk Paul R. Smith afsal fyrir íbúð sinni 10. febrúar 1971. Þar segir: „Hinn seldi eignarhluti selst í því ástandi sem hann var í, er kaupandi veitti honum móttöku og kaupanda var kunnugt um“. Eins og fram kemur í héraðsdómi, tók kaupandi við íbúð sinni snemma árs 1969. Ágreiningslaust er, að ekki hafi verið rætt um galla, þegar afsal var gefið. Framangreind orð í afsalinu eru ekki fullskýr, en ekki þykir mega leggja í þau þann skilning, að með þeim hafi Paul R. Smith firrt sig rétti

til að bera fram kröfur vegna galla, sem fram komu eftir afhendingu íbúðarinnar.

II.

Hér fyrir dómi hefur aðaláfrýjandi krafist 15.512 króna vegna galla á íbúð sinni, og er þá byggt á matsgerð, sem rakin er í héraðsdómi, en þó felld niður krafa vegna eins glugga. Þegar Paul R. Smith keypti íbúðina að Dvergabakka 24 af Atla Eiríkssyni, sem byggði sambýlishús þetta, mátti hann treysta því, að gler í gluggum væri svo vandað, að í því kæmi ekki fram móða, eins og lýst er í mati, og að gluggar væru lausir við leka. Samkvæmt þessu ber gagnáfrýjanda að greiða aðaláfrýjanda skaðabætur vegna íbúðar hans, 14.592 krónur ($900 + 6.396 + 900 + 6.396$). Alkunna er, að í nýjum húsum þarf oft að hefla glugga, sem reynast stífir, og þykir ekki unnt að taka til greina kröfur um bætur þeirra vegna, 920 krónur ($460 + 460$).

Hér fyrir dómi krefst aðaláfrýjandi greiðslu á 15.9% þess tjóns, sem hann telur hafa verið á óskiptri sameign í Dvergabakka 24. Til vara krefst hann jafnhárrar fjárhæðar sem afsláttar. Þessa kröfu aðaláfrýjanda má sundurliða þannig:

1. Viðgerð á ræsi skv. reikningum	kr. 4.907
2. Viðgerð á þakglugga o. fl. skv. mati	— 1.469
3. Viðgerð á gólfi í barnavagnageymslu skv. mati —	2.544
4. Gangstétt skv. mati	— 2.305

Alls kr. 11.225

Um 1. lið. Eins og rakið er í héraðsdómi, ræðir lögmaður íbúðaeigenda í Dvergabakka 24 um stíflur í ræsi í bréfi sínu 1. júlí 1971. Í héraðsdómi er greint frá framburðum Pauls R. Smiths og Ellerts Jóns Jónssonar um þetta atriði, en þeir höfðu báðir gert kröfu á Atla Eiríksson vegna gallans. Í dóminum er einnig sagt frá framburði Eggerts Sigurðssonar Waage, sem vann fyrir íbúðaeigendurnar að viðgerð á ræsinu. Í vitnamálinu, sem fyrr er frá sagt, sögðu Jón Vilberg Guðjónsson og Þórunn E. Ingvadóttir, sem býr að Dvergabakka

24, frá stíflu í frárennsli. Reikningar um viðgerðir hafa verið lagðir fram.

Því hefur verið haldið fram bæði í héraði og fyrir Hæstarétti, að stífla í ræsi hafi komið fram, fljótlega eftir að íbúðir að Dvergabakka 24 höfðu verið afhentar kaupendum, og að kvartað hafi verið við Atla Eiríksson um það. Verður að leggja þetta til grundvallar í samræmi við það, er áður segir. Af reikningum þeim, sem lagðir hafa verið fram í málinu, verður ráðið, að viðgerð á ræsi hafi farið fram síðari hluta árs 1970 og snemma árs 1971. Þykir verða að byggja á þeirri skýrslu viðgerðarmannsins Eggerts Sigurðssonar Waage, að ræsið hafi verið brotið á tveimur stöðum og að það hafi verið vegna þess, að stórgryti hafi verið ýtt ofan á pípunna. Er enginn grundvöllur til að telja annað en að þetta hafi gerst, þegar frá ræsinu var gengið á vegum Atla Eiríkssonar. Paul R. Smith mátti treysta því, að ræsið væri í lagi. Verður þessi kröfuliður, 4.907 krónur, því tekinn til greina.

Um 2. lið. Hér er um að ræða 5 atriði, sem nefnd eru í sundurliðun matsgerðar. Fjárhæðirnar eru 3.640, 3.000, 700, 400 og 1.500 krónur. Í hlut íbúðar aðaláfrýjanda koma 1.469 krónur. Hér er um að ræða galla, sem ekki verður talið, að fram hafi komið fyrr en eftir afhendingu íbúðar Pauls R. Smiths, en hann mátti treysta, að væru ekki fyrir hendi. Verður því að dæma gagnáfrýjanda til að greiða aðaláfrýjanda skaðabætur eins og krafist er.

Um lið 3. Samkvæmt kaupsamningnum 8. nóvember 1968 skyldi húsbyggjandi ganga frá þeim hluta Dvergabakka 24, sem er í óskiptri sameign, áður en íbúðaeigendur flyttu í húsið. Þykir verða að byggja á því, að frá gólfi barnavagnageymslu hafi verið gengið áður en Paul R. Smith flutti inn. Með því að samþykkja afsal 10. febrúar 1971 með framangreindu ákvæði um ástand eignarinnar þykir Paul R. Smith hafa fallist á að taka við barnavagnageymslunni án vatns-halla á gólfi. Verður þessi liður í kröfum aðaláfrýjanda þess vegna ekki tekinn til greina.

Um 4. lið. Gagnáfrýjandi samþykkir þennan lið.

Samkvæmt framanskráðu verður gagnáfrýjanda gert að

greiða aðaláfrýjanda skaðabætur að fjárhæð 23.273 krónur. Rétt þykir að dæma aðaláfrýjanda til að greiða 7% ársvexti af þessari fjárhæð frá 19. apríl 1972 til greiðsludags. Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti þykir hæfilega ákveðinn 60.000 krónur.

D ó m s o r ð :

Gagnáfrýjandi, dánarbú Atla Eiríkssonar, greiði aðaláfrýjanda, Páli Sigurðssyni, 23.273 krónur með 7% ársvöxtum frá 19. apríl 1972 til greiðsludags og 60.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 1. mars 1974.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 13. febrúar sl., hefur Jón E. Ragnarsson, lögmaður í Reykjavík, höfðað f. h. Pauls R. Smiths, Dvergabakka 24, Reykjavík, fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 21. apríl 1972, gegn Atla Eiríkssyni byggingameistara, Hjálmholti 10, Reykjavík, til greiðslu skaðabóta eða afsláttar að fjárhæð samtals kr. 40.888 með 7% ársvöxtum frá 1. janúar 1969 til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu, þó eigi lægri en samkvæmt lágmarkstaxta LMFÍ og aukatekjulögum.

Við munnlegan málflutning lækkaði lögmaður stefnanda kröfur sínar um kr. 6.856 og gerði þær dómkröfur, að stefndi verði dæmdur til að greiða kr. 34.032 með 7% ársvöxtum frá 1. janúar 1969 til greiðsludags og málskostnað að skaðlausu, þó eigi lægri en samkvæmt lágmarkstaxta LMFÍ og aukatekjulögum.

Af hálfu stefnda var í upphafi gerð krafa um frávísun málsins að hluta, og var málið flutt um þann ágreining 2. maí 1973 og kveðinn upp úrskurður hinn 25. maí 1973, þar sem frávísunarkrafa stefnda var ekki tekin til greina.

Af hálfu stefnda er gerð krafa um sýknu af öllum kröfum stefnanda og þess jafnframt krafist, að stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað að skaðlausu samkvæmt mati dómsins.

Þá er mál þetta var tekið fyrir 11. sept. 1973, lýsti lögmaður stefnda því yfir, að stefndi, Atli Eiríksson, væri látinn, en lög-

maðurinn kvaðst mæta f. h. dánarbús Atla Eiríkssonar. Hefur málið síðan verið rekið gegn dánarbúinu.

Við munnlegan málflutning gerði lögmaður stefnda þær dómkröfur aðallega, að stefndi verði algerlega sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnda verði tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda. Varakrafa stefnda er sú, að stefndi verði aðeins dæmdur til að greiða stefnanda skaðabætur vegna gallaðs glers gegn afhendingu hins gallaða glers og málskostnaður verði þá látinn niður falla.

Málavextir virðast vera þessir:

Með kaupsamningi, dags. 8. nóvember 1968 (í stefnu er kaupsamningurinn sagður dags. 8. nóvember 1969, en framlagt ljósrit af kaupsamningi er dags. 8. nóvember 1968), seldi stefndi stefnanda íbúð í húsinu nr. 24 við Dvergabakka í Reykjavík. Ákvæði samningsins um hinn selda eignarhluta eru svohljóðandi:

„1. Seljandi skuldbindur sig til þess að selja og kaupandi skuldbindur sig til þess að kaupa þriggja herbergja íbúð á 3. — þriðju hæð hússins nr. 24 við Dvergabakka í Reykjavík til hægri handar, þegar gengið er upp, ásamt geymsluherbergi og rimla-geymslu í kjallara, eins og sýnt er á teikningu hússins, svo og 15.9% af öllum sameiginlegum göngum hússins, leiðslum, sorp-herbergi og meðfylgjandi leigulóðaréttindum, en lóðirnar nr. 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 og 36 við Dvergabakka eru óskipt heild. Eignarhlutinn telst vera 15.9% allrar húseignarinnar, og greiðir kaupandi skatta og skyldur af henni í því hlutfalli og einnig allt sameiginlegt viðhald hennar.

2. Íbúðin selst í því ástandi sem hún nú er í og sem kaupandi þekkir. Seljandi skal þó á sinn kostnað framkvæma eftirfarandi: Setja tvöfalt verksmiðjugler í alla glugga íbúðarinnar, harðviðarhurð í harðviðarkarmi úr íbúðinni fram á ganginn, svalahurð úr oregonpine með tvöföldu gleri, opnanlegir gluggar fullfrágengnir, öll sameign í húsinu að utan og innan fullgerð og einnig rimla-geymsla í kjallara, rafmagnsleiðslum er skilað ódregnum, útihurð úr harðviði, geymslu og kjallarahurðir úr furu og tvímál-aðar, gangur í kjallara tvímálaður og hitalögn fullfrágengin, þar með taldir allir ofnar. Í stigagang setur seljandi handrið með plastlista, fullmálar stigaganginn og setur á hann teppi úr ull. Að utan skal húsið sléttmúrað, málað, með jární á þaki, með niðurföllum og handriði á svölum. Dyrasími fylgir ekki og ekki rafmagnshitastillir eða kontrollloki fyrir hitaveitu og ekki heldur hurð fyrir geymsluherbergi í kjallara. Seljandi hreinsar lóðina

af úrgangsefnum og steypir gangstéttir og skiptir um jarðveg undir bílastæðum, en að öðru leyti sér seljandi ekki um neinar lagfæringar á lóðinni. . . .

4. Seljandi skuldbindur sig til þess að afhenda kaupanda íbúðina í samningshæfu ástandi í janúar 1969 og hafa lokið við að fullgera alla sameign í húsinu áður en íbúðaeigendur flytja inn í það“.

Hinn 10. febrúar 1971 gaf Atli Eiríksson s/f út afsal til stefnanda fyrir eignarhlutanum. Í afsalinu segir svo m. a.:

„Eignarhlutinn telst vera 15.9% — fimmtán komma níu hundruðustu — hlutar allrar húseignarinnar, og greiðir kaupandi skatta og skyldur af honum í því hlutfalli og einnig allt sameiginlegt viðhald húseignarinnar.

Hinn seldi eignarhluti selst í því ástandi sem hann var í, er kaupandi veitti honum móttöku og kaupanda var kunnugt um. Tæki í þvottahúsi og dyrasími fylgir ekki og ekki heldur rafmagnshitastillir eða kontrolllokið fyrir hitaveitu og ekki hurð fyrir geymsluherbergi í kjallara. Seljandi hreinsar lóðina af úrgangsefnum og steypir stéttir og skiptir um jarðveg undir bílastæðum, en að öðru leyti sér seljandi ekki um neinar lagfæringar á lóðinni. . . .

Seljandi greiðir alla skatta og skyldur af eignarhlutanum til 1. febrúar 1969, en kaupandi frá þeim tíma . . .“.

Hinn 1. júlí 1971 ritaði lögmaður stefnanda bréf til stefnda f. h. Húsfélagsins Dvergabakka 24 og íbúðaeigenda. Afrit af bréfinu mun hafa verið sent til lögmanns stefnda. Í bréfinu segir svo m. a.:

„F. h. Húsfélagsins Dvergabakka 24 og íbúðaeigenda, sem keyptu íbúðirnar af yður á sínum tíma, leyfi ég mér hér með að beina eftirfarandi kröfum til yðar, en eigendurnir sjálfir munu ítrekað hafa óskað eftir samningum við yður og lögmann yðar, án þess að slík málaleitan hafi fengið undirtektir.

1. Yður er kunnugt um ítrekaðar stíflur í frárennsli stiga-hússins, sem komu í ljós fljótlega eftir afhendingu íbúðanna og reyndust vera aðskotahlutir í frárennslinu úti í hinni sameiginlegu lóð á móts við Dvergabakka 26 og 28, sem augljóslega höfðu fyrir mistök verið í pípum, þ. e. plast og steinhnullungar síðar. Af þessum sökum hafa umbj. mínir orðið fyrir beinu fjártjóni, skv. reikningum, vegna viðgerða, kr. 30.864.80, auk tjóns vegna flóðs í geymslunni, óþæginda og miskatjóns. Þér berið ábyrgð á

þessu tjóni sem seljandi íbúðanna, og er gerð krafa um greiðslu bóta að fjárhæð kr. 30.864.80 af þessum sökum, en gerður er fyrirvari um frekari kröfur, ef ekki er hægt að ljúka þessu með samningum hið fyrsta.

2. Innanhúss hafa komið fram ýmsir gallar, bæði í einstökum íbúðum svo og í sameign. Er hér um eftirfarandi að ræða:

A. Íbúðir: ...

3. hæð t. h.: Endurnýja gler í svefnherbergi hjóna, barnaherbergi og baðherbergi. Miðlöm á alla opnanlega glugga. ...

Þessar rúður eru allar gallaðar vagna raka milli glerja og verður að endurnýja þær.

Sameign: Þakgluggi í stigagangi er lekur og þarf viðgerð, auk skemmda af lekanum, lista vantar við aðaldyr, réttan vatnshalla vantar í gólf í reiðhjólageymslu, ganga þarf frá þröskuldi í kjallara og steypa gangstétt framan við aðaldyr.

Gerð er krafa til þess, að nú þegar verði bætt úr ofangreindum ákvæðum og samið verði um það, hvenær og hvernig verkinu skuli hagað, að öðrum kosti verður ekki annað fært en fá dómkvadda matsmenn til þess að meta gallana til fjár og krefjast bótagreiðslu. Í öllu falli er krafist greiðslu kostnaðar við málarekstur þennan.

Samkvæmt þessu er nú óskað eftir fundi með yður og lögmanni yðar hið fyrsta til þess að freista samninga, en að öðrum kosti mun verða að taka til annarra úrræða“.

Með bréfi, dags. 22. sept. 1971, frá lögmanni stefnanda til stefnda voru kröfur í bréfinu frá 1. júlí 1971 ítrekaðar og tilkynnt, að ef ekki kæmu fram viðunandi sáttatillögur innan 10 daga, þá muni verða óskað eftir tilnefningu matsmanna til þess að meta tjón íbúðaeigenda að Dvergabakka 24.

Bréfum þessum virðist stefndi ekki hafa svarað.

Hinn 25. nóvember 1971 var beðið um dómkvaðningu matsmanna til að meta galla á íbúðum og sameign að Dvergabakka 24. Í matsbeiðni segir svo: „F. h. umbj. m. eigenda íbúðanna að Dvergabakka 24 leyfi ég mér að óska þess, að þér útnefnið tvo hlutlausa og sérfróða menn til þess að skoða og meta til peninga-verðs ýmsa galla á íbúðum og sameign, en hér er t. d. að ræða um skemmdir á gleri og í því sambandi endurnýjun, leka í þakglugga í stigagangi og skemmdir af þeim leka. Þá er ekki réttur vatnshalli á gólfi í reiðhjólageymslu, gangstétt framan við inn-gang er ókomin, en auk þess var stífla í frárennsli frá húsinu, sem íbúðaeigendur þurftu að láta lagfæra, og er þess óskað í því

sambandi, að matsmenn tjái sig um það atriði, m. a. reikninga vegna viðgerðanna.

Þess er óskað, að sundurliðað sé í matsgjörð, hvaða gallar eru á hverri íbúð fyrir sig og síðan hvaða tilteknu gallar séu á sam-eign.

Vinsamlegast skýrið mér frá matskvaðningu og leggið fyrir matsmenn að tilkynna mér f. h. matsbeiðenda svo og hr. Atla Eiríkssyni, Hjálmholti 10, Reykjavík, sem matsþola svo og for-svarsmönnum Steinverks h.f. til réttargæzlu“.

Hinn 29. nóvember 1971 voru þeir Diðrik Helgason múrara-meistari og Indriði Níelsson húsasmíðameistari dómkvaddir til þess að meta gallana. Matsmennirnir skiluðu matsgerð, sem dags. er 7. mars 1972, en í henni segir svo m. a.:

„Þann 23. desember 1971 var sent skeyti til þeirra aðila, sem boða átti samkvæmt dómkvaðningu, til að mæta þann 27. des-ember, kl. 17.00, en því var frestað til 28. des. á sama tíma, og enn varð að fresta vettvangsgöngu, eftir að talað var við Atla Eiríksson, og hann tjáði okkur, að hann myndi ekki mæta. Ákveðið var að fara á vettvang þann 4. jan. kl. 10.30.

Mættir voru: Jón E. Ragnarsson, hdl., Ellert Jónsson, f. h. hús-félagsins, auk matsmanna, en Atli Eiríksson kom ekki, ennfremur mætti enginn f. h. Steinvers h.f.

Lesin var upp dómkvaðningin og matsbeiðnin, og var engin athugasemd gerð.

Síðan var gengið um húsið og það skoðað að utan og innan og gallar skoðaðir eins og um getur í matsbeiðninni og þeim lýst Ennfremur var matsmönnum gefnar umbeðnar upplýsingar.

Það kom í ljós við skoðun, að nokkrar rúður, sem eru samsett verksmiðjugler, voru ónýtar, gluggakarmar voru víða stífir, og þarf því að taka þá af og hefla upp og skipta um þéttilista. Máln-ing var nokkuð skemmd. Lekur gluggi í stigahúsi og viðgerð með dyrakarmi, ennfremur vantar karmalista úr teak, viðgerð á máln-ingu og fleira, gólf í reiðhjólageymslu og gangstétt úti.

Þar sem matsmenn höfðu ekki aðstöðu til að fylgjast með fram-kvæmdum við lagfæringu á frárennslislögn, meðan á framkvæmd-um stóð, sjáum við okkur ekki fært að taka afstöðu til þeirra reikninga, er fram hafa verið lagðir.

Samkvæmt framanskráðu og því, sem lýst er í matsbeiðninni, og eftir nána athugun teljum við hæfilegt mat á framantöldu, sem hér segir:

Íbúð Páls R. Smith	kr. 22.368
Geymsla í kjallara	— 350
Sameign	— 39.740

Þriðja hæð, íbúð Páls R. Smith:

Stofa:

Svalahurð lekur, þarf að þétta kr. 900

Hjónaherbergi:

Gler ónýtt, stærð 1,64 m² — 6.396

Gluggi stífur og lekur — 900

Barnaherbergi I:

Gler ónýtt, stærð 1,64 m² — 6.396

Gluggi stífur og þarf að hefla — 460

Barnaherbergi II:

Gler ónýtt, stærð 1,64 m² — 6.396

Gluggi stífur og þarf að hefla — 640

Pvottaherbergi:

Gluggi stífur og þarf að hefla — 640

Samtals kr. 22.368

Sameign:

Viðgerð á þakglugga og festing á karmi kr. 3.640

Málning og gler í glugga — 3.000

Anddyri:

Karmlisti úr teak — 700

Kjallari:

Viðgerð á þröskuldi o. fl. — 400

Viðgerð á stokk í hjólreiðageymslu — 1.500

Vigerð á afrennslisgólfi — 16.000

Úti:

Steypa gangstétt — 14.500

Samtals kr. 39.740“

Matsmennirnir hafa báðir komið fyrir dóm og staðfest efni matsgerðarinnar. Fyrir dómi bar matsmaðurinn Indriði Níelsson, að hann hafi ekki séð merki um galla á ísetningu glersins. Matsmaðurinn sagðist telja, að gler, sem tekið hafi verið úr gluggum, sé almennt ekki mikils virði, en hann hafi hingað til talið, að sá, sem borga ætti nýtt gler og viðgerð á gluggum, eigi gamla glerið. Liðurinn gler ónýtt, stærð 1.64 m², sé þannig til fundinn, að það

sé tekið verð vinnunnar við að taka glerið úr glugganum, verð nýja glersins, verð kittis, verð vinnunnar við að hreinsa gluggann og setja nýja glerið í. Við útreikninga þessa hafi matsmaðurinn fengið upplýsingar um verð á Cudogleri, en hann muni ekki nú, hvert verðið hafi verið.

Erfitt sé að segja um ástæður fyrir leka með svalahurð. Ástæðan fyrir því, að gluggar séu stífir og leki, telur matsmaðurinn, að sé fyrst og fremst, að gluggarnir séu illa byggðir, og munu þeir ekki vera vel hannaðir. Þarna séu allt of grannir rammar, þegar litið er til stærðar glugganna, sem eru opnanlegir.

Venja sé í barnavagna- og hjólreiðageymslum að hafa niðurfall og halla að niðurfalli. Í þessari geymslu hafi verið niðurfall, en halli hafi verið frá niðurfalli.

Þá er matsmaðurinn Indriði Níelsson var fyrir dómi, var vakinn athygli hans á síðustu setningu í næstsíðustu grein á bls. 1 í matsgerð, en þar stendur: „Lekur gluggi í stigahúsi og viðgerð með dyrakarmi“. Matsmaðurinn sagðist telja, að þarna væri ekki alveg rétt orðalag, meiningin væri, að gluggi í stigahúsi væri **lekur og viðgerðar mundi þarfnast við dyrakarm**, en þarna muni vera átt við þakglugga.

Fyrir dómi bar matsmaðurinn Diðrik Helgason, að hann myndi ekki eftir göllum á ísetningu glersins. Ekki sé gott að segja um ástæðuna fyrir því, að móða myndist á milli glerja, en komið hafi fram í gleri frá ýmsum framleiðendum framleiðslugalli. Að hans áliti þá hafi ýmislegt bent til, að þarna hafi verið um framleiðslugalla að ræða. Matsmaðurinn sagði, að hann áliti, að taki seljandi að sér að skipta um gler, þá verði gamla glerið eign seljanda, en svona gler sé ákaflega verðlitið.

Sé niðurfall á barnavagnageymslu, þá eigi alltaf að vera vatnshalli að niðurfalli, en algengt sé að hafa ekki niðurfall á slíku húsnæði, og taldi matsmaðurinn, að þetta færi eftir ákvörðun verkfræðinga. Matsmaðurinn sagði, að byggingarfróður maður mundi strax taka eftir, að vatnshalli væri ekki í barnavagnageymslunni, en taldi, að fólk, ófrótt um byggingar, gæti séð fram hjá þessu atriði.

Fyrir dómi bar stefnandi málsins, að hann hafi fengið íbúðina afhenta í janúar 1969 og hafi hann síðan unnið í íbúðinni í janúar, febrúar og mars, og sagðist hann halda, að hann og fjölskylda hans hafi flutt inn í mars 1969. Stefnandi mundi ekki, hvenær gallar komu fram, en hélt, að hann og Ellert Jón Jónsson (en Ellert Jón mun hafa verið formaður húsfélagsins að Dvergabakka 24)

hafi verið búnir að standa í ýmiss konar vinnu vegna bilunar á holræsi í um það bil 6 mánuði, áður en farið var að kaupa út vinnu í sambandi við holræsið. Gallinn á holræsinu hafi komið þannig í ljós, að flætt hafi upp úr niðurföllum í kjallara, og hafi stefnandi og Ellert Jón reynt að skola þetta út, en það hafi ekki borið árangur. Síðan hafi þeir grafið niður að samskeytum að lögn úr þeirra stigahúsi og lögn meðfram húsinu og hafi rörin þá virst vera að $\frac{2}{3}$ hlutum full af sandi og sementi, að minnsta kosti hafi þetta verið svo hart, að þeir hafi þurft að brjóta þetta. Þeir hafi sett brunn við þessi samskeyti, en það hafi ekki dugað. Síðan hafi þeir fengið menn frá hreinsunardeild bæjarins, en þeir hafi farið meðfram húsinu norðan megin og á ákveðnum stað hafi þeir talið, að holræsið væri brotið. Síðan hafi stefnandi og Ellert Jón fengið gröfu og látið grafa þarna niður, og hélt stefnandi, að þarna hafi holræsið verið brotið, en stefnandi hafi ekki verið viðstaddur gröftinn. Þarna á brotstaðnum hafi safnast saman ýmiss óþverri og orsakað stíflu. Þetta hafi verið skilið eftir opið ansi lengi, þar sem þeir húseigendurnir hafi verið að reyna að hafa samband við stefnda og þann, sem annaðist lagnirnar, til þess að gera við þetta, en án árangurs. Allan þann tíma, frá því að þeir húseigendurnir urðu varir við flóð í kjallaranum, hafi stefnandi sjálfur átt mörg samtöl við stefnda vegna þessa, en stefndi hafi yfirleitt gefið loðin svör og ekkert hafi orðið úr framkvæmdum. Stefnandi sagðist halda, að það hafi verið annar aðili, sem annast hafi lagnir utanhúss en inni, og hélt hann, að stefndi hefði bent Ellert Jóni á að tala við þann, sem lagt hefði lagnirnar utanhúss.

Á þeim tíma, sem lögnin úti stóð opin, hafi stefnandi verið erlendis og muni Ellert Jón mest hafa staðið í þessu. Eitthvað hafi verið með honum formaður húsfélagsins í húsinu nr. 22. Þeir muni hafa haft samband við þann, sem lagði lögnina utanhúss, og hann eða maður frá honum hafi skoðað þetta, en hvorki sá aðili né stefndi vildi lagfæra þetta og hafi þeir húseigendur því leitað til verktaka, sem var sami aðili og sá, er gróf þetta upp. Þegar stefnandi kom að utan, hafi lögnin enn staðið opin og það, sem hann hafi hér sagt frá, hafi honum verið sagt.

Stefnandi sagði, að þá er gangstétt var steyp, hafi hann verið fluttur að heiman og viti hann ekki um greiðsluna fyrir vinnuna, en hann viti, að gerður hafi verið samningur um steypu á gangstéttinni inni í U-inu við sömu aðilja og samið var við um standsetningu á lóðinni, en þeir aðiljar séu óviðkomandi stefnda. Atli Atlason muni hafa skipt um einhvern jarðveg inni í U-inu vegna

vatnssöfnunar þar og einnig hafi hann látið jafna jarðveg þannig, að lóðinni hafi verið skilað í réttri hæð, en stefnandi sagðist ekki vita til, að af hálfu stefnda eða sonar hans hafi nokkuð verið gert í sambandi við umsamda gangstétt. Stefnandi tók fram, að þegar verið var að pússa húsið, muni gólf í reiðhjólageymslu hafa verið notað til að hræra steypu.

Íris Guðnadóttir, fyrrverandi eiginkona stefnanda, bar fyrir dómi, að hún heldi, að hún hafi flutt í íbúðina í febrúar 1969. Þá hafi íbúðin verið ófrágengin, en tréverk verið komið, en þau hjónin svo unnið við að mála íbúðina og ganga frá henni, en ekki hafi verið búið að ganga frá sameign. Íris hélt, að múrverki hafi verið lokið, en ekki hafi verið búið að láta teppi á stigaganga. Ekki hafi gangstéttin úti verið komin. Núna sé búið að steypa gangstétt fyrir framan húsið. Ekki vissi hún, hvernig eða hver greiddi það, en tók fram, að þeir íbúðaeigendur hafi sameiginlegan sjóð til að greiða fyrir m. a. framkvæmdir á lóðinni og séu það vissir menn, sem sjái um það.

Íris sagði, að svalahurðin hafi strax verið ópét, en leki ekki mikill með hurðinni. Hún sé þannig staðsett, að rigning standi sjaldan þar upp á, það sé aðallega, að það trekki með hurðinni.

Fyrir dómi staðfesti Íris efni dskj. nr. 15 sem rétt og kannaðist við undirskrift sína.

Ellert Jón Jónsson lögregluþjónn, fyrrum formaður húsfélagsins að Dvergabakka 24, en hann var formaður húsfélagsins árið 1969, 1970 og 1971, kom fyrir dóm til yfirheyrslu vegna máls þessa.

Ellert Jón sagði fyrir dómi, að reikningana á dskj. nr. 4 hafi hann sjálfur greitt f. h. húsfélagsins, en reikningar þessir séu vegna viðgerðar á holræsi. Þá er Ellert Jón var fyrir dómi, var vakin athygli hans á því, að á sumum hinum framlögðu ljósritum af reikningum standi Dvergabakki 22—26, og svaraði hann því til, að það hafi verið húsfélagið að Dvergabakka 24, sem hófst handa um framkvæmdir við viðgerðir á holræsinu, svo hafi þeir í húsinu nr. 22 orðið fyrir einhverjum skakkaföllum vegna holræsisins og hafi þeir borgað hluta af viðgerðarkostnaði hússins nr. 24, en Ellert Jón sagðist ekki muna, hvernig það hafi orðið með eigendur að húsinu nr. 26, hvort þeir hafi borgað nokkuð af viðgerðarkostnaðinum.

Þessir gallar á holræsi hafi komið þannig fram í fyrstu, að kjallarinn í húsinu nr. 24 hafi fyllst af vatni. Hverri íbúð fylgir svokallað föndurherbergi í kjallara. Í þessum herbergjum séu

niðurföll og upp í gegnum niðurföllin hafi komið vatn, sem valdið hafi skemmdum. Ellert Jón og annar íbúðareigandi hafi grafið niður að samskeytum, sem voru á lögninni frá þessu stigahúsi, og að lögninni, sem er meðfram húsinu, en þar á samskeytunum hafi þeir fundið nærbuxur. Komið hafi svo í ljós, að regnvatns-lögn var full af grús, þannig að rigningarvatn var ekki í regnvatnslögninni, heldur rann niður með húsinu og olli bleytu í kjallara. Ellert Jón og hinn maðurinn hafi svo grafið þannig, að vatnið leitaði frá húsinu. Enn hafi ástandið ekki verið gott og hafi þeir íbúðaeigendur því leitað til verktaka með vinnutæki og hafi þeir snúið sér til Eggerts Sigurðssonar Waage. Hann hafi grafið upp lögn á bílastæðunum og þar hafi fundist stórt grjót í leiðslunni og í leiðslunni hafi verið mikið af aur og sandi. Stífla þessi hafi verið mitt á milli húsanna nr. 28 og 26, en leiðslum þarna sé þannig háttað, að leiðslur komi frá hverju stigahúsi um sig í leiðslu, sem liggi meðfram húsinu. Sú leiðsla liggi í brunn á bílastæðinu og þaðan í leiðslu út í götu. Ellert Jón sagðist ekki vita, hvernig grjót þetta hafi komist í leiðsluna, en það hafi verið búið að valda þeim íbúðaeigendum miklum erfiðleikum og mikilli fyrirhöfn að finna stífluna og leita lagfæringa. Áður en hann keypti íbúð sína af Atla Eiríkssyni, hafi hann hitt Atla í kjallara hússins Dvergabakka 24 og hafi Atli þar verið að ausa út vatni. Ellert Jón sagðist hafa spurt Atla hvers vegna og hafi Atli lítið gefið út á það. Þá er Ellert Jón varð fyrst var við stífluna, þá talaði hann við Atla, en hann sagðist ekkert geta gert. Síðan hafi hann haft samband við son Atla og hann látið sig fá svokallaðan vatnsbrunn, sem notaður hafi verið við fyrstu stífluna, sem minnst var á. Einnig hafi hann látið þá íbúðaeigendurna fá eitt hlass af mól til að lagfæra rask, sem orðið hafi á lóðinni. Þegar stíflan hafi ekki lagast eftir þessar framkvæmdir, þá hafi stefndi bent Ellert Jóni á Steinverk h/f, en á þeim tíma muni lítið hafa verið eftir af því fyrirtæki. Síðar hafi stefndi bent á pípulagningamann að nafni Finnboga. Hann hafi komið á staðinn og leiðbeint þeim íbúðaeigendum um það, hvar lögnina væri að finna, en hafi ekki viljað taka að sér viðgerð á þessu. Síðar hafi Ellert Jón svo fengið teikningar af lögnum innanhúss og af bílastæði. Áður en þeir íbúðaeigendur hófu viðgerðir á holræsinu, hafi þeir verið búnir að ræða við Atla og fara heim til hans, en án árangurs. Seinna hafi svo verið skipuð nefnd í húsfélaginu til að reyna að ná samkomulagi. Nefndarmenn hafi farið á fund sonar Atla, en hann hafi sagt, að hann gæti ekkert gert án samráðs við föður sinn, en

þá hafi Atli verið á sjúkrahúsi og hafi þá íbúðaeigendur hafist handa um viðgerðir, þar sem ekki hafi verið hægt að draga þær lengur.

Ellert Jón sagði, að hann hafi sjálfur höfðað mál gegn Atla Eiríkssyni af sama tilefni og stefnandi í máli þessu. Ellert Jón staðfesti efni dskj. nr. 15 sem rétt og kannaðist við undirskrift sína.

Ellert Jón sagðist ekki muna, hvenær hann hafi flutt í húsið, en sagði, að þá er hann flutti, hafi tvær eða þrjár fjölskyldur verið fluttar í húsið. Hann hélt, að ekki hafi liðið langur tími, frá því að hann flutti og þar til stíflan hafi komið í ljós.

Eggert Sigurðsson Waage kom fyrir dóm til yfirheyrslu vegna máls þessa, og sagðist hann vinna við gröfu og einnig við skolpræsaheinsun. Af hálfu húseigenda að Dvergabakka 24 hafi verið leitað til Eggerts vegna stíflunnar á holræsi. Ekki mundi Eggert, hvenær það var, en hann hafi oft komið á staðinn og ekki getað lagfært þetta. Síðan hafi verið tekin ákvörðun um að grafa niður að ræsinu og hafi þá komið í ljós, að leiðsla var brotin á tveim stöðum. Hafi stórgrýti verið ýtt ofan á leiðsluna, og hélt Eggert, að þegar mokað var niður í skurðinn, þar sem leiðslan er, þá hafi ekki verið passað upp á það að moka hentugu efni og þannig hafi stórgrýtið lent þarna. Eggert hafi tekið að sér að lagfæra holræsið, og hélt hann, að það væru um 3 ár síðan það var, og síðan hafi hann ekkert heyrt frá húseigendum um leiðslu þessa.

Brotin á leiðslunni hafi verið í leiðslunni meðfram húshliðinni á svæðinu, sem eftir er, eftir að leiðslurnar úr hverju einstöku stigahúsi eru komnar út í leiðsluna meðfram húshliðinni og áður en það er komið í leiðsluna, sem liggur út í götuna. Leiðsla þessi muni vera á 1.8—2 m dýpi. Pípulagningameistari, sem lagði lagnir í húsinu, hafi sagt Eggert, að hann héldi, að brotið, sem varð á leiðslunni, hafi getað orsakast, þegar grafið var fyrir hitaveitu. Þetta taldi Eggert ólíklegt, þar sem hitaveitulagnir séu hafðar á 0.75 m dýpi.

Þá er Eggert Waage var fyrir dómi, var honum sýnt ljósrit af reikningum á dskj. nr. 4, og sagði hann, að dagsetningar reikninganna mundu vera réttar og muni verkið því hafa verið unnið í janúar 1971.

Stefnandi byggir kröfur sínar um skaðabætur og eða afslátt samkvæmt matsgerðinni á því, að um gallaða afhendingu af hálfu stefnda sé að ræða. Krafan samkvæmt reikningum sé einnig

vegna gallaðrar afhendingar, en jafnframt vegna saknæmrar vanrækslu starfsmanna og viðsejenda stefnda.

Í Dvergabakka 24 séu 6 íbúðir og teljist eignarhlutar 15.9–18.1%. Sé þó miðað við skiptingu í sex hluti. Kröfurnar séu byggðar á matsgerð dómkvaddra matsmanna, hvað varðar tjón í hverri íbúð, en auk þess sameign, sem auk þess hafi í sér fóligna sameiginlega kostnaðarliði af meðferð málsins, svo og útlögðu fé vegna viðgerðar á holræsi, kr. 30.864. Samkvæmt þessu sé sameiginlegur kostnaður samkvæmt reikningum kr. 30.864, samkvæmt matsgerð kr. 39.740, matskostnaður kr. 19.601 og kr. 21.000 í málskostnað í matsmálinu nr. 128/1971, eða samtals kr. 111.205, en $\frac{1}{6}$ sé kr. 18.520. Tjón í íbúð stefnanda sérstaklega sé samkvæmt matsgerðinni kr. 22.368, en eftir lækun þá, sem lögmaður stefnanda gerði við munnlegan flutning málsins, þá er þessi liður að fjárhæð kr. 15.512. Dómkröfur stefnanda eru því samtals kr. 34.032.

Við munnlegan málflutning var því haldið fram af hálfu stefnanda, að aðild stefnda að málinu væri augljós. Atli Eiríksson hafi verið byggjandi, verktaki og seljandi íbúðarinnar. Aðildin byggist á kaupsamningi. Ef sameignarfélag teljist aðili, þá sé samt hægt að stefna eiganda í sameignarfélagi, en Atli Eiríksson hafi verið aðaleigandi sameignarfélagsins.

Þegar íbúðin hafi verið afhent í janúar 1969, hafi heilmiklu verið ólokið af framkvæmdum samkvæmt kaupsamningi og hafi endanleg afhending ekki farið fram fyrr en við undirritun afsals og þá fyrst hefjist „reklamations“-frestur. Þá er afsal var undirritað 10. janúar 1971, hafi margt enn verið ógert.

Fyrst hafi orðið vart við gallana í mars 1969 og hafi stefnandi kvartað strax út af öllum göllum á hinu selda. Stefndi hafi alltaf gefið ádrátt um lagfæringu og hafi stefnda verið kunnugt um gallana. Stefndi hafi verið atvinnumaður á sviði bygginga og hafi hann selt stefnanda, sem ekki hafi sérþekkingu á byggingum, nýja íbúð og hafi stefnandi mátt búast við, að íbúðin væri gallalaus.

Í dskj. nr. 9 sé vísað í fyrri kvartanir og hafi fullyrðingum af hálfu stefnanda í dskj. nr. 9 ekki verið hnekk af stefnda.

Dskj. nr. 4 séu reikningar yfir þær fjárhæðir, sem stefnandi ásamt öðrum íbúðaeigendum að Dvergabakka 24 hafi greitt vegna viðgerðar á holræsi. Skemmdir á holræsi hafi orsakast af steypuhræringu á gólfi barnavagnageymslu og svo því, að mokað hafi verið stórgryti ofan á holræsi, en á því beri stefndi ábyrgð. Sam-

komulag sé á milli íbúðaeigenda að Dvergabakka 24 um skiptingu í sex hluta þannig, að stefnandi beri $\frac{1}{6}$ hluta kostnaðar.

Að öðru leyti séu kröfur byggðar á matsgerð dómkvaddra matsmanna. Af hálfu stefnanda var vakin athygli á því, að matsfjárhæðir séu frá því á árinu 1971. Stéttin hafi þegar verið steypt, en lögmaður stefnanda kvaðst ekki vita um kostnað við gangstéttina, en kvaðst halda sig við matsgerðina varðandi þennan kostnað.

Af hálfu stefnanda var þess krafist, að matskostnaður og málskostnaður vegna matsmálsins verði a. m. k. tekinn til greina sem hluti af málskostnaði.

Um frekari rökstuðning fyrir fullyrðingum sínum um bótaskyldu stefnda vísaði lögmaður stefnanda til dóms Hæstaréttar, uppkveðins 8. febrúar 1974.

Af hálfu stefnda er sýknukrafa rökstudd í fyrsta lagi með aðildarskorti. Stefndi hafi að vísu gert kaupsamning við stefnanda um íbúð að Dvergabakka 24 þann 8. nóvember 1968, en byggingastarfsemi Atla Eiríkssonar hafi þann 20. desember 1968 verið breytt í sameignarfélag undir heitinu Atli Eiríksson s/f og hafi stefnandi samþykkt, að það fyrirtæki tæki við öllum skuldbindingum vegna íbúðakaupanna og sjáist það m. a. á því, að stefnandi taki athugasemdalaust við afsali fyrir íbúðinni frá hinu nýja firma þann 10. febrúar 1971, sbr. dskj. nr. 13, og láti stefnandi þinglýsa þessu afsali fyrir eignarheimild sinni.

Af hálfu stefnda er kröfuliðnum kr. 30.864 vegna viðgerðar á holræsi sérstaklega mótmælt, bæði sem röngum og stefnda óviðkomandi. Holræsið hafi verið í fullkomnu lagi, þegar stefnandi hafi veitt íbúð sinni móttöku, og hafi það bilað síðar, þá hafi það ekki verið vegna neinna ágalla, sem stefndi beri ábyrgð á. Stefndi hafi aldrei verið kvaddur til þess að gera við holræsið eða verið hafður með í ráðum í sambandi við viðgerðir á því eða breytingar. Reikningnum á dskj. nr. 4 sé mótmælt í heild og hverjum einstökum lið hans fyrir sig.

Kröfuliðnum kr. 39.740 vegna galla á sameign er sérstaklega mótmælt. Því er mótmælt, að nokkrir gallar hafi verið á sameigninni, þegar stefnandi veitti íbúðinni móttöku. Alveg sérstaklega er mótmælt galla á afrennslisgólfi barnavagnageymslu, sem metin er á kr. 16.000. Aldrei hafi verið ætlast til þess, að á gólfi þessu væri vatnshalli, enda sé hann aldrei hafður á barnavagnageymslum. Vatnslásinn inni í barnavagnageymslunni sé settur í öryggiskyni, ef vatnslásinn úti í tröppunum skyldi stíflast. Þá er á það

bent, að öllum hafi verið sjáanlegt, að enginn vatnshalli var á gólfi barnavagnageymslunnar. Hafi stefnandi ekki veitt þessu athygli við kaupin, þá hafi það verið hans eigin sök vegna vanrækslu á skoðun.

Kröfuliðnum kr. 19.601, sem er matskostnaður, og kr. 21.000, sem er málskostnaður í matsmálinu nr. 128/1971, er báðum mótmælt. Hér sé um að ræða málskostnaðarliði, sem að sjálfsögðu verði sýknað af, þótt tekið yrði tillit til þeirra við málskostnaðar-ákvörðun í málinu. Hitt væri fráleitt að tilgreina þá með öðrum stefnukröfum og dæma af þeim vexti og ef til vill hækka málskostnað þessara krafna. Þá er málskostnaðarliðnum jafnframt mótmælt sem röngum og auk þess allt of háum, enda hafi enginn málflutningur farið fram í matsmálinu.

Kröfulið vegna galla á hinni seldu íbúð er mótmælt í heild og hverjum lið fyrir sig. Engir gallar hafi verið á hinni seldu íbúð, þegar stefnandi veitti henni móttöku. Þeir hafi því allir orðið til síðar og stafi ekki af missmið, sem stefndi beri ábyrgð á. Glerið sé keypt af viðurkenndum glersala og flestir húsbyggjendur hafi notað á þessum tíma sams konar gler.

Liðunum „gluggi stífur og þarf að hefla“, „gluggi stífur og lekur“ og „svalahurð lekur, þarf að þétta“ er öllum alveg sérstaklega mótmælt. Hér sé aðeins um að ræða ónógt viðhald og vankyndingu íbúðarinnar. Þéttlista þurfi oft að setja fljótlega á nýjum húsum og teljist þar ekki um neina missmið að ræða. Þetta sé ekki ólíkt því, að nýja bíla þurfi ævinlega að herða upp eftir stutta keyrslu í upphafi. Stefnandi hafi veitt íbúðinni móttöku í janúar 1969. Hann taki við afsali 10. febrúar 1971 og hafi þá enga athugasemd gert vegna galla. Í afsalinu standi, „hinn seldi eignarhluti selst í því ástandi sem hann var í, er kaupandi veitti honum móttöku og kaupanda var kunnugt um“.

Kvörtun stefnanda komi það seint fram, að það verði að teljast samkvæmt undirstöðurökum 52. gr. laga nr. 39/1922, að kvörtun hafi verið gerð of seint. Jafnframt er þess krafist, að vextir verði ekki reiknaðir fyrr en frá stefnudegi. Þá er og til vara krafist lækkunar á kröfum stefnanda, þar sem hann er ekki eigandi að $\frac{1}{6}$ hluta Dvergabakka, en aðeins 15.9% af eigninni.

Við munnlegan málflutning var því haldið fram af hálfu stefnda, að hinn 1. júlí 1971 hafi fyrst verið minnst á galla, en viðurkennt sé, að íbúðin hafi verið afhent í janúar 1969. Í stefnu sé fullyrzt, að gallar hafi komið fljótlega í ljós, og hafi þar af leiðandi ekki verið gætt ákvæða 52. gr. laga nr. 39 frá 1922. Fljótlega

geti ekki þýtt meira en nokkra mánuði, en fyrsta kvörtun sé á dskj. nr. 9 og hafi kvörtun því ekki verið borin upp fyrr en um 30 mánuðum eftir að gallar komu í ljós. Þetta aðgerðarleysi stefnanda leiði til sýknu, sbr. 52. gr. laga nr. 39 frá 1922, sbr. einnig Hrd. XXXV. bindi, bls. 892.

Lögmaður stefnda lýsti því yfir við munnlegan málflutning, að hann hefði annast sölu á íbúðinni og við undirskrift afsals hafi ekki verið minnst á neina galla og aldrei hafi verið haft samband við lögmanninn vegna galla.

Við munnlegan málflutning var af hálfu stefnda hinum einstöku kröfuliðum stefnanda mótmælt.

Kröfuliðum vegna reikninga á dskj. nr. 4 var mótmælt, m. a. af því, að reikningarnir væru stílaðir á mörg hús og þar af leiðandi væri krafan ekki dómhæf, enda þótt reikningarnir væru réttmætir, sem er mótmælt.

Galli á gólfi í barnavagnageymslu sé auðséður, en augsýnilegir gallar verði ekki bættir, sbr. dómvenju Hæstaréttar. Stefnandi hafi átt a. m. k. að kvarta innan árs, ef hann ætlaði að bera fyrir sig galla á gólfinu í barnavagnageymslunni.

Stefndi hafi ekki getað gengið frá gangstétt, af því að aðrir húseigendur hafi aldrei verið tilbúnir. Stefnandi hafi haft samband við borgarverkfræðing vegna þessa verks og hafi ætlað að greiða borgarsjóði fyrir verkið. Því var ekki mótmælt, að stefnandi hafi greitt þetta.

Matskostnaður heyri til málskostnaði. Málskostnað í matsmáli sé ekki hægt að dæma.

Kröfum vegna galla á íbúðinni sjálfri var öllum mótmælt. Glerið, sem er í gluggum íbúðarinnar, sé svonefnt Ísafjarðargler.

Ástæðan fyrir varakröfunni sé sú, að ef menn vilji rifta kaup, þá verði þeir að skila hinu selda.

Viðskipti þau, sem mál þetta er af risið, grundvallast á kaupsamningi stefnanda við stefnda Atla heitinn Eiríksson. Afsalið frá Atla Eiríkssyni s/f til stefnanda er staðfesting á þeim samningi, sem gerður var á milli stefnanda og Atla heitins Eiríkssonar. Atli heitinn Eiríksson var jafnbundinn gagnvart stefnanda af ákvæðum kaupsamningsins, enda þótt hann hafi eftir undirritun kaupsamningsins gerst aðili að sameignarfélagi og hafi gefið út afsal til stefnanda í nafni sameignarfélagsins. Eftir lát Atla heitins Eiríkssonar tók dánarbú hans við málinu, og hefur málssóknin síðan beinst að dánarbúinu. Verður ekki á þá kröfu stefnda fallist,

að sýkna beri stefnda af kröfum stefnanda vegna aðildarskorts.

Þá er dómarar og lögmenn aðilja fóru á vettvang, kom í ljós, að í íbúð stefnanda er eitt barnaherbergi, og er einn gluggi í því herbergi. Í matsgerð hafa hinir dómkvöddu matsmenn metið galla á gluggum í tveim barnaherbergjum í íbúð stefnanda. Telja þeir tvö gler að stærð 1.64 m² ónýt, en eitt gler af þessari stærð kosti kr. 6.396, kostnaður við að hefla hvorn glugga um sig sé kr. 460. Matsgerðin er gölluð að þessu leyti.

Af hálfu stefnda var ekki hreyft sérstökum andmælum gegn matsgerðinni vegna þessa augljósa galla. Lögmaður stefnanda lækkaði dómkröfur sínar sem nemur kostnaði vegna eins glugga skv. matsgerð, eða um kr. 6.396 vegna glers og kr. 460 vegna heflunar, eða samtals kr. 6.856.

Eins og rakið hefur verið, er kaupsamningur dagsettur 8. nóvember 1968. Fram er komið, að stefnandi hefur tekið við hinu selda húsnæði í janúar 1969 og flutt í íbúðina í mars 1969. Því er haldið fram af hálfu stefnanda, að gallar á hinni seldu eign hafi komið í ljós fljótlega eftir afhendingu í janúar 1969. Afsal er dagsett 10. febrúar 1971, það er undirritað án fyrirvara af hálfu stefnanda, og er þar ekkert minnst á galla á hinu selda, en tekið fram, að stefndi skuli hreinsa lóðina af úrgangsefnum og steypa stéttir og skipta um jarðveg undir bílastæðum.

Því er haldið fram af hálfu stefnanda, að kvartað hafi verið við stefnda strax vegna gallanna.

Af hálfu stefnda hefur enginn komið fyrir dóm til yfirheyrslu vegna máls þessa. Atli Eiríksson og sonur hans Atli, sem að sögn lögmanns stefnda vann með föður sínum og var jafnframt aðili að sameignarfélaginu Atla Eiríkssyni, létust báðir á sl. ári. Lögmaður stefnda hélt því fram, að eftirlifandi sonur Atla Eiríkssonar, Eggert, sem einnig var aðili að sameignarfélaginu Atla Eiríkssyni, hafi þar til eftir lát föður síns og bróður ekki unnið við byggingaframkvæmdir föður síns eða sameignarfélagsins og geti hann því ekkert um mál þetta borið.

Eins og rakið hefur verið, hélt lögmaður stefnda því fram við munnlegan málflutning, að hann hefði annast fasteignasöluna til stefnanda og hafi ekkert verið minnst á galla á hinu selda húsnæði við undirritun afsals.

Lögmaður stefnda hefur ekki komið fyrir dóm til yfirheyrslu vegna máls þessa, enda var ekki óskað eftir því af hálfu stefnanda.

Gegn andmælum af hálfu stefnda þykir stefnandi ekki hafa

sannað, að hann hafi kvartað við stefnda vegna galla á húsnæðinu við undirritun afsals eða fyrir þann tíma.

Þegar litið er til hins langa tíma, sem leið frá því að stefnandi flutti inn í íbúðina og þar til afsal var gefið út, og svo þess, að allir gallar á hinu selda hafa samkvæmt því, sem fram er komið undir rekstri málsins, komið í ljós fljótlega eftir afhendingu íbúðarinnar í janúar 1969, þá þykir stefnandi með því að undirrita afsal 10. febrúar 1971 án þess að gera fyrirvara vegna meintra galla hafa firt sig rétti til að koma síðar með bótakröfur vegna galla. Þessi skilningur byggist á grundvallarreglu 52. gr. laga nr. 39 frá 1922.

Eins og rakið hefur verið, er tekið fram í afsali, að stefndi skuli steypa stéttir. Því hefur ekki verið haldið fram af hálfu stefnda, að stefndi eða Atli Eiríksson s/f hafi annast verk þetta. Við munnlegan málflutning var því lýst yfir af hálfu stefnda, að því væri ekki mótmælt, að stefnandi hafi greitt kostnað vegna steypu á gangstétt. Hinir dómkvöddu matsmenn mátu kostnað við framkvæmd þessa á kr. 14.500. Þessum lið hefur ekki verið tölulega mótmælt, og ber því að dæma stefnda til að greiða stefnanda hans hluta af fjárhæð þessari.

Samkvæmt kaupsamningi og afsali keypti stefnandi 15.9% allrar eignarinnar nr. 24 við Dvergabakka. Samningur stefnanda við aðra íbúðaeigendur að Dvergabakka 24, sbr. dskj. nr. 15, um skiptingu kostnaðar á milli þeirra íbúðaeigenda hefur ekki áhrif á réttarstöðu stefnda. Hvernig sem samningum þessum er háttað, þá er stefndi ekki skuldbundinn gagnvart stefnanda að stærri hluta en stefndi seldi stefnanda, og ber því að dæma stefnda til að greiða stefnanda 15.9% af kr. 14.500, eða kr. 2.305.50. Rétt þykir, að vextir reiknist frá 10. febr. 1971.

Fallast verður á það með stefnda, að matskostnaður heyri til málskostnaði.

Krafa stefnanda um málskostnað í matsmálinu verður ekki tekin til greina.

Hæfilegt þykir, að stefndi greiði stefnanda kr. 20.000 í málskostnað. Við ákvörðun um málskostnað er litið til þess, að stefndi hafði með kaupsamningi skuldbundið sig til þess að steypa gangstétt. Þessi skuldbinding var svo ítrekuð í afsali, en hinn 1. júlí 1971 hafði stefndi enn ekki staðið við þessa skuldbindingu, en svaraði samt ekki bréfum frá lögmanni stefnanda, en þau voru undanfari beiðni um dómkvaðningu matsmanna.

Dóminn kváðu upp Auður Þorbergsdóttir borgardómari og með-

dómendurnir Bragi Þorsteinsson verkfræðingur og Skúli H. Norðdahl arkitekt.

Dómsorð:

Stefndi, dánarbú Atla Eiríkssonar, greiði stefnanda, Paul R. Smith, kr. 2.305.50 með 7% ársvöxtum frá 10. febrúar 1971 til greiðsludags og kr. 20.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Þriðjudaginn 20. apríl 1976.

Nr. 73/1976. Ákærvaldið
gegn
Birni Pálssyni.

Dómendur:

hæstaréttardómararnir Magnús P. Torfason, Benedikt Sigurjónsson, Björn Sveinbjörnsson, Logi Einasson og Þór Vilhjálmsson.

Kærumál. Sauðfjarbaðanir. Birting stjórnvaldsfyrirmæla. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Varnaraðili hefur með bréfi 24. mars 1976 kært til Hæstaréttar úrskurð sakadóms Húnavatnssýslu, uppkveðinn 23. mars s. á., en birtan 24. s. m. Kærugögn bárust Hæstarétti 29. mars s. á. Krefst varnaraðili þess, að hinn kærði úrskurður verði úr gildi felldur. Til vara krefst hann þess, að málinu verði vísað frá sakadómi, en til þrautavara, að málinu verði vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar. Þá krefst hann kærumálskostnaðar úr ríkissjóði.

Af hálfu ákærvalds og varnaraðilja voru lögð ýmis ný gögn fyrir Hæstarétt 2. og 12. apríl 1976.

Meðal nýrra gagna er afrit af bréfi landbúnaðarráðuneytisins 20. október 1975 til Páls A. Pálssonar yfirdýralæknis, svohljóðandi:

„Ráðuneytinu er kunnugt, að vart hefur orðið við fjár-