

un verjanda, að ákærði hafi ekki verið aðalmaður í brotum, og tekið tillit til þess við refsímat.

Að öllu ofaskráðu athuguðu og virtu þykir refsing ákærða hæfilega ákveðin varðhald í 60 daga, en þess utan með vísan til 2. mgr. 49. gr. alm. hegningarlaga nr. 19/1940 fésekt að upphæð kr. 12.000.00, þar sem hann hafði hagnað af brotum sínum. Komi 80 daga varðhald í stað sektar, verði hún eigi greidd innan 4 vikna frá birtingu dóms þessa.

Samkvæmt ofansögðu og með vísan til 141. gr. laga nr. 74/1974 ber að dæma ákærða til greiðslu alls sakarkostnaðar, þar af kr. 2.000.00 til skipaðs verjanda, Jóns E. Ragnarssonar hæstaréttarlögmanns.

Dómsorð:

Ákærði, Logi Jósep Guðmundsson, fæddur 6. október 1955 í Vestmannaeyjum, sæti varðhaldi í 60 daga og greiði í fésekt til ríkissjóðs kr. 12.000.00. Komi 80 daga varðhald í stað sektar, verði hún eigi greidd innan 4 vikna frá birtingu dóms þessa.

Ákærði greiði allan sakarkostnað, þar af kr. 2.000.00 til skipaðs verjanda, Jóns E. Ragnarssonar hæstaréttarlögmanns.

Þriðjudaginn 15. júní 1982.

Nr. 203/1978. Dánarbú Páls Skúla Halldórssonar

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

gegn

Safnaðarfélagi Ásprestakalls

(Þorsteinn Júlíusson hrl.).

Fasteign. Gallar. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Ármann Snævarr, Björn Sveinbjörnsson, Magnús Þ. Torfason og Sigurgeir Jónsson.

Áfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 23. nóvember 1978, að fengnu áfrýjunarleyfi 20. s. m. Hann krefst þess, að stefnda verði dæmt til að greiða honum 29.500.00 nýkrónur með 13% ársvöxtum frá 24. janúar 1977 til 21. nóvember 1977, 16% ársvöxtum frá þeim degi til 20. febrúar 1978, 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1979, 22% ársvöxtum frá þeim degi til 15. júní 1979, 34.5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september 1979, 39.5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember 1979, 43.5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1980, 46% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1981, 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1981, 39% ársvöxtum frá þeim degi til dómsuppsögu og síðan með hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefnda.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Áfrýjandi, Páll Skúli Halldórsson, lést eftir uppsögu héraðsdóms, og hefur dánarbú hans tekið við aðild málsins fyrir Hæstarétti. Kvenfélag Ásprestakalls hefur breytt um nafn og heitir nú Safnaðarfélag Ásprestakalls.

Í vætti sínu, sem getið er í héraðsdómi, minntist Helgi Ólafsson þess ekki, að hann hefði orðið var við raka í húsinu Hólsvegi 17, er hann kom þangað með Páli Skúla Halldórssyni, áður en kaupsamningur var gerður. Hefur því orðið mishermi í héraðsdómi um þetta atriði.

Hús það, sem um ræðir í máli þessu, var byggt á árunum 1946—1947. Mátti kaupandi því vænta þess, að ýmislegt í því væri orðið úr sér gengið, og gat hann ekki krafist bóta vegna þess. Við málflutning hér fyrir dómi kom fram, að kaupandi hússins, Páll Skúli Halldórsson, var ekki sérfróður um húsbýggingar, en þó hafði hann á sínum tíma unnið við fasteignasölu stuttan tíma, og hann hafði að auki, eins og í héraðsdómi greinir, veitt forstöðu byggingaþjónustufyrirtækjum. Hann hafði skoðað húsið oftar en einu sinni, og mátti honum vera ljóst almennt ástand þess. Í matsgerð

dómkvaddra manna, sem rakin er í héraðsdómi, er eigi glögglega greint, hverjir af göllum þeim, sem þar eru taldir, hafi verið sýnilegir við skoðun. Af matsgerðinni þykir þó mega sjá, að húsið hafi verið haldið ýmsum leyndum göllum, sem varhugavert þykir að fullyrða, að kaupandi hafi mátt gera ráð fyrir eftir skoðun sína.

Telja verður nægilega sannað með matsgerð þeirri, sem gerð var, að þakniðurföll hafi verið lögð í jörð niður, en ekki tengd frárennslislögnum, svo sem vera bar. Gallar þeir, sem lýst er í 4., 6., 8., 9., 10., 12. og 13. lið matsgerðarinnar, verða einnig að teljast meiri en búast mátti við. Eins og hér hagar til, þykir áfrýjandi eiga rétt til nokkurra bóta úr hendi stefnda vegna framangreindra galla. Þykja þær með hliðsjón af matsgerð og málflutningi hér fyrir dómi hæfilega ákveðnar 7.500.00 krónur. Ber að dæma stefnda til að greiða áfrýjanda þá fjárhæð með vöxtum, eins og krafist er.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnda til að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 7.000.00 krónur.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Safnaðarfélag Ásprestakalls, greiði áfrýjanda, dánarbúi Páls Skúa Halldórssonar, 7.500.00 krónur með 13% ársvöxtum frá 24. janúar 1977 til 21. nóvember 1977, 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978, 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1979, 22% ársvöxtum frá þeim degi til 15. júní 1979, 34.5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september 1979, 39.5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember 1979, 43.5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1980, 46% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1981, 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1981, 39% ársvöxtum frá þeim degi til uppsögu dóms þessa og síðan með hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Þá greiði stefndi áfrýjanda 7.000.00 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

**hæstaréttardómaranna Ármanns Snævarr og
Magnúsar Þ. Torfasonar.**

Því er ekki haldið fram, að fyrirsvarsmenn stefnda hafi haft í frammi vísvitandi blekkingar eða launung við húsa-kaupin. Málssóknin er hins vegar á því reist, að þeir hafi látið undir höfuð leggjast að veita kaupanda upplýsingar um ásigkomulag hússins eftir því sem til mátti af þeim ætlast, áður en það var selt. Að því er varðar 13. lið í matsgerð hinna dómkvöddu manna eru kröfur áfrýjanda þó einnig reistar á því, að annmarki sá, er þar greinir, sé frávik frá því, er telja megi, að stefndi hafi ábyrgst áfrýjanda.

Ekki liggja fyrir Hæstarétti gögn, sem leiði til þess, að hrundið verði þeirri úrlausn héraðsdóms, sem skipaður var byggingafróðum samdómendum, að matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna varði endurbætur og viðhald hússins vegna eðlilegs slits.

Með þessum athugasemdum og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms teljum við, að staðfesta beri hann, en eftir atvikum sé rétt, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 24. febrúar 1978.

Mál þetta, sem tekið var til dóms hinn 16. þ. m., hefur Páll Skúli Halldórsson, Hólsvegi 17, Reykjavík, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 28. mars 1977, á hendur Kristínu Henriksdóttur, Laugarásvegi 55, Sigríði Sigurbergsdóttur, Sæviðarsundi 19, og Þuríði Ágútsdóttur, Austurbrún 37, Reykjavík, fyrir hönd Kvenfélags Ásprestakalls í Reykjavík til greiðslu skaðabóta að fjárhæð kr. 2.950.000 ásamt 13% ársvöxtum frá 24. janúar 1977 til 21. nóvember 1977, en með 16% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, svo og til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu skv. gjaldskrá LMFÍ.

Dómkröfur stefndu eru þær, að þær verði sýknaðar af öllum

kröfum stefnanda og honum gert að greiða þeim málskostnað skv. gjaldskrá LMFÍ.

Reynt hefur verið að koma á sáttum í máli þessu, en sú viðleitni hefur eigi borið árangur.

Helstu málavextir eru þessir:

Með kaupsamningi, dagsettum 10. júlí 1974, kaupir stefnandi af Kvenfélagi Ásprestakalls fasteignina Hólsveg 17, Reykjavík. Umsamið kaupverð var kr. 7.150.000, sem greiða skyldi á ákveðnum gjalddögum, svo sem í kaupsamningi greinir. Afhending eignarinnar skyldi vera á þann veg háttað, að efri hæð hússins átti að vera laus til afnota 17. júlí 1974, en íbúð í kjallara 1. ágúst 1974. Afsal fyrir eigninni átti samkvæmt kaupsamningi að gefa út 17. júlí 1974, en var eigi gert fyrr en 18. október 1974 m. a. vegna vanefnda stefnanda á greiðslum afborgana samkvæmt kaupsamningi. Enn komst stefnandi í vanskil við stefndu á víxlum, er hann hafði samþykkt vengja kaupanna, og voru víxlar, samtals að fjárhæð kr. 4.791.278, sendir Árna Guðjónssyni hæstaréttarlögmanni til innheimtu hinn 10. janúar 1975. Stefnandi greiddi síðan víxla þessa ásamt vöxtum og kostnaði, að nokkru leyti með því að afhenda byggingarefni til Áskirkju.

Þegar afsal fór fram, fékk stefnandi 35.000 króna afslátt í skaðabætur vegna þess, að ytri útidyrarhurðir á suðurhlið höfðu fokið upp og skemmst, og einnig vegna sprungu í klósett-kassa og sírennslis í honum.

Stefnandi kveðst hafa skoðað húsið tvívegis ásamt eiginkonu sinni, áður en kaupsamningur var undirritaður. Í fyrra skiptið hafi frú Þuríður Ágústsdóttir í stjórn Kvenfélags Ásprestakalls sýnt sér húseignina ásamt Helga Ólafssyni, sölumanni hjá Húsa-
vali. Hafi þau skoðað hæð hússins og kjallaraíbúð, sem þá hafi verið búið í. Hafi hún litið allvel út og sýnst tiltölulega nýmáluð. Kvaðst stefnandi hafa spurt að því, hvort nokkur raki fyrirfyndist í kjallaranum og hvort allar leiðslur vatns og skólps væru í lagi, þar sem þau hjónin hafi séð, að viðgerð hafði verið framkvæmd í geymslu á retúrleiðslu hitaveitu. Hafi Hjörtur Grímsson, er þá var leigjandi í kjallara hússins, svo og frú Þuríður Ágústsdóttir tjáð þeim hjónunum, að enginn raki fyrirfyndist í kjallara hússins.

Stefnandi kveðst hafa séð, að gluggar hússins hafi verið orðnir lélegir. Hafi hann haft orð á því og því verið játað.

Í stofu í kjallara hafi hluti útveggs verið klæddur þilplötum, en á þeim kafla hafi verið gluggi undir steintröppum á suður-

hlið. Hafi Hjörtur Grímsson, leigjandi í kjallaranum, sagt sér, að hlaðið hefði verið og steipt upp í þennan glugga að innanverðu, en glerið hafi verið látið standa í að utan. Kvaðst stefnandi ekki hafa séð annað utan frá en svo hefði verið gert.

Stefnandi segir, að við fyrri skoðunina hafi seljandi ekki fundið lykil að baðherbergi efri hæðar og því hafi ekki verið unnt að skoða það í þetta sinn. Önnur skoðun hafi farið fram litlu síðar. Kvað stefnandi þau hjónin þá hafa ítrekað fyrirspurnir sínar varðandi raka í kjallara, hita- og frárennslislagnir og annað og verið tjáð af seljendum og Sigurlaugu Óskarsdóttur, sambýliskonu leigjanda í kjallaranum, að enginn leki væri í kjallaraíbúðinni og að allar leiðslur vatns og skolps væru í góðu lagi. Þá hafi fundist lykill að baðherbergi efri hæðar og þau hjónin skoðað það, þó ekki náíð, og hafi þeim verið sagt, að þar væri allt í lagi. Stefnandi kveður konu sína hafa spurt um nýlega viðgerð á svefnherbergi hæðarinnar, einnig stofuvegg, en baðherbergi sé þar á milli. Hafi þeim hjónunum verið sagt, að skipt hefði verið um pakkningu á krana, er lekið hefði á baði, en nú væri það komið í lagi. Síðar hafi annað komið í ljós.

Í októbermánuði 1974 kveður stefnandi hafa verið mjög úrkomusamt og hafi úrkoman þá farið langt yfir meðalúrkomu í Reykjavík. Í endaðan október og nóvember 1974 hafi komið mikill raki fram í öllum útveggjum kjallaraíbúðarinnar og einnig í burðarveggjum svo og í geymslu við suðurhlið á fremri gangi og geymslu vesturhliðar undir tröppum, svo að allt hafi reynst þar á floti. Kvaðst stefnandi þá hafa haft samband við Helga Ólafsson fasteignasala, þann er milligöngu hafði um söluna, og óskaði eftir því við hann, að hann kæmi á staðinn og sæi, hvernig umhorfs væri. Stefnandi kveður Helga hafa komið tvívegis á staðinn til að skoða, og kveðst stefnandi þá hafa falið honum að koma á framfæri kvörtunum sínum við seljendur og einnig að krefja þá bóta. Í síðara skiptið, sem Helgi Ólafsson hafi komið á vettvang, kveðst stefnandi hafa sagt honum, að ef hann eigi fengi fullar bætur frá seljendum vegna þeirra leyndu galla, er stefnanda virtist húsið vera haldið, þá mundi hann eigi inna af hendi greiðslur víxla þeirra, er hann hafði samþykkt vegna kaupa á húsinu.

Í janúarmánuði 1975 kveðst stefnandi hafa fengið bréf frá lögfræðiskrifstofu Árna Guðjónssonar, Garðastræti 17, dagsett 10. janúar 1975, þar sem hann var krafinn greiðslu víxilskulda vegna húskaupanna. Kvaðst stefnandi strax hafa haft samband við Árna

Guðjónsson hæstaréttarlögmenn og skýrt fyrir honum mál sitt og lagt fram tryggingu vegna víxilskuldanna. Jafnframt kvaðst hann hafa beðið Árna um að hafa samband við seljendur hússins og Helga Ólafsson fasteignasala og krefja um bæt看ur. Jafnframt hafi hann tekið fram, að hann innti allar greiðslur af hendi með fyrirvara um fullar bótakröfur á hendur seljendum hússins vegna leyndra galla.

Bæði Árni og Helgi munu hafa haft samband við seljendur út af þessari málaleitan stefnanda, en af hálfu seljenda var bótakröfum hafnað.

Um haustið og veturinn 1974/1975, þegar hita þurfti húsið að nokkru ráði vegna kulda, kveðst stefnandi margoðt hafa þurft að tæma loft af ofnum efri hæðar. Hafi sig þá farið að gruna, að um leka kynni að vera að ræða í retúrleiðslum hitaveitu frá ofnum. Einnig hafi komið í ljós, að hitaveitureikningar voru mjög háir. Þá hafi rafmagnseyðsla kjallaraíbúðar verið óeðlilega mikil, enda síðar komið í ljós, að þar hafi verið um útleiðslu rafmagns að ræða.

Upp úr áramótum 1975/1976 er því haldið fram af hálfu stefnanda, að kjallaraíbúðin hafi verið orðin algerlega óíbúðarhæf sökum raka. Leitaði stefnandi þá til lögmanns, er ritaði stefndu bréf hinn 17. mars 1976, þar sem munnlegar kvartanir stefnanda voru áréttaðar og jafnframt skorað á stefndu að láta framkvæma viðgerð á þar tilgreindum göllum. Var stefndu settur frestur til 22. mars 1976 til að taka afstöðu til krafna stefnanda um úrbætur. Tilmæli þessi voru síðar ítrekuð, en allt kom fyrir ekki, stefndu sinntu þeim eigi.

Með bréfi til borgardómara, dagsettu 15. júní 1976, beiddist stefnandi þess, að dómkvaddir yrðu tveir hæfir og óvilhallir menn til að meta og kanna gaumgæfilega tilgreinda galla í matsbeiðni á húseigninni Hólsvegi 17, Reykjavík, segja til um orsakir þeirra, hvernig bæta megi úr þeim og hvað það muni kosta bæði beint og óbeint, þ. e. að bætur vegna óþæginda verði einnig metnar.

Hinn 21. júní 1976 dómkvaddi borgardómari í Reykjavík þá Diðrik Helgason múrarmeistara og Björgvin Kristófersson rafvirkjameistara til þess að framkvæma hina umbeðnu matsgerð. Matsgerð hinna dómkvöddu manna er dagsett 24. janúar 1977. Í henni segir m. a. svo að loknum inngangsorðum:

„Lýsing á því, er matsmenn telja, að þurfi að framkvæma, er sem hér segir:

1. Grafa þarf frá húsinu niður fyrir gólflötu og leggja drenlögn úr 4" steinrörum, sem höfð eru ópökkuð, skurðbreidd sé 1 m frá húsi. Eftir að lögn er lokið, þarf að setja grófa möl yfir rörin upp undir yfirborð, en með finni möl efstu 25 cm og 10 cm mold. Þakniðurföll tengist dreni.

2. Aftengja þarf eldri lagnir utanhúss, þar sem þær lagnir eru ónýtar og liggja í gegnum lóðina nr. 42 við Langholtsveg og undir bílskúr. Getur það valdið tjóni, ef ekki væri aftengt frá þeirri eign. Síðan þarf að grafa út í Hólsveg og leggja nýjar lagnir, frárennsli að miðjum austurgafli, en vatns- að miðri norðurhlið. Á meðf. uppdrætti eru merktar lagnir, sem þarf að aftengja, svo og nýjar lagnir, og eru þær merktar með lit. Frárennislögn má tengja við eldri lögn, þar sem hún kemur út úr húsi, með tengi/hreinsibrunni, 60 cm víðum. Fjarlægja þarf allan umframgröft. En þar sem vatnslagnir undir gólfi eru taldar ónýtar, þarf að aftengja þær og leggja nýjar lagnir ofan kjallara-gólfs.

3. Heimreið þarf að jafna, síðan að setja möl, en grasfleti þarf að jafna með mold og þekja síðan. Þetta sé gert, eftir að búið er að fjarlægja umfram efni frá grefti.

4. Geymsla á móti stiga í kjallara hefur verið notuð áður fyrir kolageymslu, með rennu út og upp úr jörð, og yfir hana hefur verið settur hleri, meira og minna götöttur. Á hlerann hefur verið sett lofttúða, og þarf að endurnýja hvort tveggja. Síma- kapall hefur verið lagður í gegnum útvegg, og lekur með honum. Þarf að gera við meðfram honum, þegar grafið verður fyrir dreni. Einangra þarf útveggi. Í norðurhorni geymslu við stiga kemur niður frárennislögn frá W.C. á hæð, og kom fram leki þar við skoðun, og var því ákveðið að höggva upp, og kom þá fram, að viðgerð hefur verið framkvæmd á stofnröri með því að tengja saman pottrör og steinrör í grunni með plaströri, en var það ekki betur gert en það, að rífa varð á milli plaströrs og steinrörs í grunni, um 5 cm, en til þess að hægt væri að gera við, þurfti að breyta vatnslögn, er lá yfir skolplögn. Viðgerð er aðallega gangmegin, síðan þarf að setja rist á hurð, þannig að hreyfing komist á loftið í geymslunní.

5. Fataskápar við stiga þurfa að fá loftræstingu með því að setja göt á hurð að ofan og að neðan.

6. Geymsla undir stiga, þar kom fram leki milli gólfs og veggja á gafli. Þarf að gera við samskeyti, þegar grafið er frá vegna

drenlagna. Öll samskeyti þarf að þrifa vel og gera við með þétti-efnislögum og síðan bika yfir.

7. Stofa í suðurhlið kjallara hefur áður verið skipt og hluti verið eldhús, og á því hefur verið gluggi, sem staðsettur er undir tröppum úti, að innan hefur verið sett uppí gluggann plast-einangrun, en glugginn með gleri látinn vera í veggnum. Glerið brotið, og jarðvegur að utan upp á gler og á vatn greiðan aðgang inn í húsið. Það þarf að taka gluggan úr opinu og síðan múra í opið. Að innan hefur sá hluti útveggja, sem hefur verið eldhús, verið þiljaður með viðarklæðningu, sem er farin að losna frá. Það þarf að taka þiljurnar frá og einangra útvegg að þessum hluta og síðan að klæða að nýju og mála hluta af vegg.

8. Í baðherbergi í kjallara kemur fram mikill slagi undir handlaug og frá rörum, er liggja upp á efri hæð. Þarf að höggva þessar lagnir upp og einangra rörin og síðan að gera við steininn. Enn fremur komu fram gallar í frárennislögn, eins og lýst er í yfirlýsingu Hilmars Lútherssonar, er fylgir með matsgjörð, en þar segir svo m. a.:

„Pottbeygja náði ekki straumstefnu, sem skapaði stíflur og vatnsselg undir grunni. Steinrör var fúíð og niðurfallsrör frá handlaug var illa samtengt við steinrör og skapaði leka.“

9. Hitalagnir þarf að aftengja frá lögnum í gólfum og leggja nýjar lagnir í ofna.

10. Gólfklæðningu í kjallara þarf að endurnýja vegna skemmda frá raka, sem stafar frá því vatni, er safnast hefur undir gólfplötur. Hreinsa þarf gólfið vel og láta það standa minnst 1 mánuð, áður en ný efni eru lögð á það.

11. Við mælingar á rafmagnsleiðslum kom fram útleiðsla, er mun stafa frá raka í íbúðinni, og þarf að draga úr leiðslur og endurnýja, þar sem útleiðsla hefur áhrif á rafmagnseyðslu.

12. Eftir þær aðgerðir, er að framan er lýst, þarf að mála íbúðina í kjallara.

13. Á 1. hæð þarf að brjóta upp lagnir undir handlaug í baðherbergi og einangra lagnir. Síðan að gera við. Að viðgerð lokinni þarf að mála vegg, er liggja að baði í stofu og svefnherbergi.

14. Akstur á efni og mönnum.

15. Yfirumsjón með heildarverkinu, útvegum manna, tækja, efnis o. fl.

16. Þar sem það varð að rýma íbúðina, meðan á framkvæmd-

um stóð, og íbúar orðið að fá sér leigða íbúð, taka matsmenn það í matið.

17. Miskabætur vegna þeirra óþæginda og röskunar, er orðið hefur vegna þeirra aðgerða, sem fram fara, bæði innan- og utan-húss, um tíma var húsið bæði vatnslaut og frárennslislaust.

Samkvæmt framanskráðu og því, sem fram kemur í matsbeiðni-inni, og eftir nána athugun telja matsmenn hæfilegt mat kr. 2.950.000 — tvær milljónir, níu hundruð og fimmtíu þúsund krónur 00/100.“

Matsmenn hafa sundurliðað mat sitt þannig:

„1. Vegna drenlagnar	kr. 350.000.-
2. Lögn út í Hólsveg	— 410.000.-
Ný vatnslögn inn í kjallara	— 350.000.-
Frágangur lóðar	— 100.000.-
3. Heimreið	— 145.000.-
4. Geymsla móti stiga	— 155.000.-
5. Fataskápur	— 15.000.-
6. Geymsla undir stiga	— 50.000.-
7. Stofa í suðurhlið	— 65.000.-
8. Baðherbergi í kjallara	— 125.000.-
9. Hitalagnir	— 175.000.-
10. Teppir og dúkar	— 180.000.-
11. Rafmagn	— 25.000.-
12. Málning	— 105.000.-
13. Bað o. fl. á 1. hæð	— 65.000.-
14. Ýmiss akstur	— 45.000.-
15. Yfirumsjón meistara	— 130.000.-
16. Leigutap á íbúð	— 180.000.-
17. Miskabætur	— 200.000.-
18. Ófyrirséð	— 80.000.-

Samtals kr. 2.950.000.-“

Matsmenn hafa báðir komið fyrir dóminn og staðfest matsgerð sína.

Vitnið Helgi Ólafsson fasteignasali, sá er hafði milligöngu um sölu þessa, hefur komið fyrir dóminn og borið, að hann hafi tvívegis farið með stefnanda að skoða húsið, áður en kaupsamningurinn var gerður. Helgi Ólafsson segir, að þá hafi verið unnið að viðgerð á leiðslu í kjallaranum. Þar hafi verið opnar leiðslur og eigendur hússins hafi látið þess getið, að þar hefði farið fram

viðgerð, en þeir væru ekki vissir um, að hér væri um fullnaðarviðgerð að ræða. Þeir hafi sagt við stefnanda, að hér væri um eldra hús að ræða og stefnandi yrði að gera sér ljóst, að hann væri að kaupa hús, sem væri orðið nokkuð gamalt. Helgi Ólafsson minntist þess, að hann hefði orðið var við raka við skoðun.

Þuríður Ágústsdóttir, sem undirritað hefur bæði kaupsamning og afsal f. h. Kvenfélags Ásprestakalls til stefnanda, hefur komið fyrir dóminn og borið, að hún hafi sýnt stefnanda húsið fyrir gerð kaupsamnings. Kvaðst hún hafa farið með stefnanda um allt húsið og hafi þau skoðað hæðina fyrst og síðan farið niður í kjallara og skoðað þar. Þar hafi stefnandi tekið eftir, að búið var að gera við rör í kjallara. Hafi stefnandi spurt, hvað þetta væri, og kvaðst Þuríður hafa sagt honum, að það hefði bilað þarna rör árið áður og gert hefði verið við það, en því hefði verið haldið opnu, til þess að hægt væri að sjá, hvað fram hefði farið þarna. Þuríður kvaðst þá jafnframt hafa bent stefnanda á það, að hann væri að kaupa gamalt hús og hann skyldi gera sér grein fyrir því, að það gætu bilað lagnir og rör. Þuríður kvað stefnanda hafa spurt um raka í húsinu, en hún hefði sagt, að hún væri ekki kunnug húsinu, en hún vissi ekki til, að neinn raki væri á hæðinni.

Kristín Henriksdóttir hefur einnig undirritað f. h. Kvenfélags Ásprestakalls bæði með kaupsamning og afsal fyrir húsinu til stefnanda (sic). Hún hefur komið fyrir dóminn og m. a. borið, að hún hafi verið stödd í húsinu eitt sinn, er stefnandi kom að skoða það fyrir gerð kaupsamningsins. Segir Kristín, að þá hafi það borið á góma, að „gluggar væru orðnir lélegir og eins vissi maður aldrei í gömlu húsi, það var ómögulegt að segja, þetta var jú 30 ára gamalt hús.“

Hjörtur Grímsson, sonur sr. Gríms Grímssonar, sóknarprests í Ásprestakalli, hefur komið fyrir dóminn sem vitni. Hann kveðst hafa verið leigjandi í kjallara hússins að Hólsvegi 17 á þeim tíma sem stefnandi skoðaði húseignina. Hann hafi þá verið búinn að búa í u. þ. b. 8—9 mánuði í íbúðinni ásamt sambýliskonu sinni. Á þessu tímabili hafi þau málað gang í íbúðinni og betrekt í stofu og einnig málað einn vegg, en málari hafi málað eldhúsið. Þá hafi þau sett teppi á gólf. Einnig hafi verið lokað glugga, sem sneri út að götunni og var orðinn lélegur. Gluggi þessi hafi verið undir tröppum og hafi honum verið lokað með frauðplasti og múrað í kring. Á þeim tíma sem Hjörtur var í íbúðinni kvaðst hann hafa orðið var við raka í suðausturhorni í stofu og einnig

hafi farið rör frammi í geymslu af tæringu. Gólfið hafi verið brotið upp og fenginn pípulagningamaður til að steypa í rörið, en síðan hafi þetta verið látið standa opið. Hjörtur kvaðst a. m. k. einu sinni hafi verið viðstaddur, þegar stefnandi skoðaði íbúðina, ef ekki tvisvar. Kveður Hjörtur stefnanda hafa spurt ýmissa spurninga, m. a. kveðst Hjörtur þá hafa skýrt honum frá röri því, sem sprungið hafði í geymslunni, og sýnt honum það, því þá hafi ekki verið búið að múrhuða yfir það. Þá kvaðst Hjörtur muna eftir því, að hann og stefnandi hefðu rætt um það, að sennilega væri engin drenlögn í kringum húsið. Hafi stefnandi þá spurt sig að því, hvort hann hefði yfir að ráða tækjum, sem hentuðu til að setja niður drenlögn, en Hjörtur kvaðst hafa svarað því neitandi.

Hjörtur var að því spurður, hvort hann hefði bent stefnanda á raka í suðausturhorni í stofu, þegar stefnandi skoðaði húsið. Hjörtur kvaðst ekki hafa bent stefnanda á þetta, því að sambýliskona sín hefði gert það, en Hjörtur kvaðst þá ekki hafa verið í stofunni og því ekki verið áheyrandi þessa. Hjörtur kvaðst hafa minnst á fyrrnefnda gluggaviðgerð við stefnanda, þegar hann kom og skoðaði íbúðina. Einnig hafi þeir skoðað gluggann utan frá.

Vitnið Sigurlaug Óskarsdóttir, sambýliskona Hjartar Grímsonar, hefur komið fyrir dóminn og borið, að hún hafi búið í kjallara hússins að Hólsvegi 17 frá 1. desember 1973, þar til stefnandi fékk afnot hans. Hún kvaðst a. m. k. hafa verið viðstödd þrisvar sinnum, þegar stefnandi hafi komið og skoðað eignina. Kvaðst hún halda, að Hjörtur Grímsson hefði verið viðstaddur einu sinni eða tvisvar. Á þessu tímabili kvaðst Sigurlaug hafa orðið vör við raka víðs vegar í kjallaranum, í svefnherbergi, svo og í stofunni undir glugga og lítillaga í baðherbergi. Einnig hafi komið fram leki í geymslu. Aðspurð kvaðst Sigurlaug muna eftir því, að hún hafi sýnt stefnanda rakann í stofunni, þegar hann kom að skoða íbúðina. Raki þessi hafi ekki sést nema lyft væri upp gardínunum, og það kvaðst Sigurlaug hafa gert. Sigurlaug kvað stefnanda ekkert hafa orðið hissa á því, að raki væri í kjallaranum.

Sigurlaug kvaðst hafa heyrt þá Hjört og stefnanda tala um drenlögn í kringum húsið, er stefnandi kom að skoða, en hún kvaðst ekkert hafa skipt sér frekar af því. Sigurlaug kvaðst muna eftir því, þegar stefnandi skoðaði húsið, að hann hefði talið að um, að hann ætlaði að breyta því, byggja ofan á það og ýmis-

legt fleira, og hann vissi alveg, hvar þyrfti að endurbæta. Hann hafi vitað um rörin, að þau væru orðin léleg, sérstaklega þar sem rör hafi sprungið þarna í geymslunni. Það hafi sést svo vel, þar sem það hafi allt staðið opið. Það hafi sést í kringum viðgerðina, hvernig rörin hafi verið.

Eiginkona stefnanda, Guðrún Guðmundsdóttir, hefur komið fyrir dóminn og borið m. a., að hún hafi skoðað íbúðina tvisvar sinnum með eiginmanni sínum. Sjálf hafi hún komið þarna þrisvar sinnum. Hún kveður, að sér hafi verið bent á viðgerð, sem fram hafi farið á leiðslu einni í geymslu í kjallara hússins. Hún kvað ekki hafa verið rætt um drenlagnir. Hins vegar kvaðst hún hafa séð raka á einum vegg í svefnherbergi hæðarinnar og spurt, hvað það væri. Þá hafi sér verið sagt, að losnað hefði þakking, sem búið væri að laga.

Eiginkona stefnanda kvaðst muna eftir því, að Sigurlaug Óskarsdóttir, sambýliskona Hjartar Grímssonar, hefði verið viðstödd í seinna skiptið, sem þau hjónin hafi skoðað. Hafi hún sýnt þeim íbúðina í kjallaranum, sem þá hafi verið búin húsgögnum. Kvaðst hún ekki minnast þess, að Sigurlaug hefði tekið frá gardínu í stofunni og bent þeim á raka þar á útvegg.

Ágústa Pálsdóttir, dóttir stefnanda, hefur komið fyrir dóminn og borið, að hún hafi skoðað húsið einu sinni með foreldrum sínum, áður en kaupin gerðust. Taldi hún, að þetta hefði verið í annað skipti, sem foreldrar hennar skoðuðu. Hafi þá kjallarin og hæðin verið skoðuð. Hún kvaðst ekki hafa orðið vör við raka í húsinu þá, og mundi ekki eftir því, að brotin hefði verið upp rauf fyrir röri í geymslu í kjallara. Ágústa kvað konu þá, er bjó í kjallaranum, hafa verið viðstadda við skoðun þessa. Hins vegar minntist Ágústa þess ekki, að hún hefði sérstaklega bent á raka í suðausturhorni kjallarans, og mundi heldur ekki eftir því, að hún hefði tekið upp gardínur.

Stefnandi byggir dómkröfur sínar á framangreindri matsgerð. Af henni telur hann ljóst, að eignin hafi verið haldin gífurlegum leyndum göllum, sem hann hafi alls ekki mátt búast við. Stefndu beri sem seljendur skaðabótaábyrgð á göllum þessum án tillits til þess, hvort þeir hafi um þá vitað við söluna eða ekki. Stefndu hafi lýst því yfir, þegar stefnandi skoðaði eignina, að kjallarin væri rakalaus, svo og að skemmdir á veggjum á hæðinni hefðu verið lagfærðar. Því sé það með ólíkindum, að stefndu skuli nú halda því fram, að þeir hafi gert stefnanda sérstaklega grein fyrir því, að viðgerð hefði farið fram á leiðslum í húsinu og að þær

mundu sennilega allar vera mjög lélegar svo og að stefnanda hafi verið kunnugt um raka í kjallaranum, sem honum hafi verið bent á og rætt við hann um. Þessum fullyrðingum mótmælir stefnandi. Það sé viðtekin regla í fasteignaviðskiptum, að taka beri allt það fram, sem teljast megi óvanalegt varðandi fasteignir, og geta þess í hinum skriflegu samningum. Hafi stefndu vitað af rakanum í kjallara hússins, þá hafi þeim borið skylda til að skýra stefnanda frá því og jafnframt að láta þess getið í kaupsamningi, enda verði raki ekki talinn eðlilegur eða venjulegur fylgifiskur fasteigna.

Stefndu byggja sýknukröfu sína á því, að stefnandi hafi skoðað eignina mjög vandlega, áður en hann festi kaup á henni. Hann hafi haft á orði, að hann væri gamall fasteignasali og því fljótur að átta sig á ástandi fasteigna og væri vel kunnugur markaðsverði þeirra. Stefndi hafi skoðað kjallara hússins a. m. k. þrisvar og hafi honum verið sýndur hann af þeim Hirti Grímssyni og Sigurlaugu Óskarsdóttur, sem þá hafi verið leigjendur í kjallaranum. Hafi þau skýrt stefnanda sérstaklega frá raka, sem hafi verið í stofu í kjallaranum, auk annarra galla, sem þeim hafi verið kunnugt um. Þegar stefnandi hafi skoðað, hafi verið búið að gera við leka á röri í geymslu í kjallara. Þar hafi verið höggvin rauf til þess að komast að rörinu og þeirri rauf hafi ekki verið lokað, einmitt í því skyni að sýna væntanlegum kaupendum, hvað gert hafði verið. Stefndi hafi sérstaklega verið sýnd þessi viðgerð. Enn fremur hafi leigjendur í kjallaranum tekið sérstaklega fram, að fyllt hefði verið upp í glugga í kjallaranum, sem var undir tröppum sunnan megin hússins, en tréplata hafi verið límd innan á vegginn, þar sem glugginn hafði verið. Hafi forráðamönnum stefndu ekki verið kunnugt um neina aðra galla á húsinu en þá, sem stefndi hafi sérstaklega verið bent á, þar á meðal, að gert hefði verið við lekan krana í baðherbergi á 1. hæð hússins. Aldrei hefði orðið vart við raka á 1. hæðinni að öðru leyti þau fjögur ár, sem stefndu áttu húseignina.

Sérstaklega benda stefndu á það, að stefnandi hafi sjálfur lýst því yfir við leigjandann í kjallaranum, Hjört Grímsson, eitt sinn, er stefnandi skoðaði kjallara hússins, að leggja þyrfti drenlagn umhverfis húsið, og stefnandi hafi þá spurt Hjört að því, hvort hann gæti tekið að sér að grafa fyrir slíkri lagn, þar sem stefnandi hafi vitað, að Hjörtur rak þá vinnuvélar.

Stefndu benda á, að hús það, sem hér um ræðir, hafi verið byggt á árunum 1946—1947 og því verið 27—28 ára, er stefnandi keypti það af stefndu. Stefnanda hafi því mátt vera ljóst, að lagnir í húsinu kynnu að vera orðnar lélegar, enda síður en svo dregin dul á það af forráðamönnum stefndu. Þá benti lögmaður stefndu enn fremur á það við munnlegan flutning málsins, að stefnandi hefði mikla reynslu á sviði byggingarmála, þar sem hann sé nú forstöðumaður Iðnvals h/f, byggingaþjónustufyrirtækis, en áður hafi hann verið forstjóri Iðnverks h/f, sem einnig hafi verið byggingaþjónustufyrirtæki, er versli með efni til bygginga. Vegna þessarar reynslu sinnar hafi stefnandi mátt gera sér fulla grein fyrir því, að ýmislegt þyrfti að lagfæra í húsinu, enda hafi hann ætlað að breyta því talsvert svo og að leggja drenlagn umhverfis það og fleira. Stefndu hafi því aldrei verið í vafa um, að stefnandi væri maður, sem gerði sér fulla grein fyrir ástandi hússins.

Stefndu hafi því komið það mjög á óvart, er stefnandi, sem flutt hafi í húsið skömmu eftir gerð kaupsamnings hinn 10. júlí 1974 og tekið við afsali fyrir eigninni 18. október 1974 athugasemdalaust, hafi farið að kvarta yfir göllum á húsinu u. þ. b. hálfu ári eftir að hann hafi flutt í það, þar á meðal göllum, sem honum hafi verið sérstaklega bent á við kaupin. Töldu stefndu fráleitt að sinna slíkum umkvörtunum, enda hafi stefnanda verið kunnugt um ástand hússins, er hann tók við því hinn 17. júlí 1974.

Hús það, sem hér um ræðir, hafi verið nærri því 30 ára gamalt, þegar stefnandi keypti það. Því hafi allar líkur verið á því, að leiðslur og annað í húsinu væri farið að gefa sig og þær gætu því bilað fyrirvaralítið, en áhættan af slíku hljóti að færast yfir á kaupanda, sem kaupi gamalt hús, við yfirtöku hússins.

Að endingu mótmæla stefndu matsgerð hinna dómkvöddu manna sem sér algerlega óviðkomandi, enda sé stefnandi þar að láta meta kostnað við endurbætur og viðhald á húsinu, sem nauðsynlegt sé vegna aldurs þess. Stefnanda hafi verið fullljóst, er hann keypti húsið, að það þurfti að framkvæma mikið af því, sem matsgerð fjalli um, svo sem drenlagn og fleira. Sum atriði, sem matsgerðin fjalli um, kunni að vera nauðsynlegt að framkvæma vegna atvika, sem til séu komin eftir að stefnandi tók við eigninni, en slík atvik séu að sjálfsögðu ekki á ábyrgð stefndu.

NÍÐURSTAÐA DÓMSINS.

Hús þetta var byggt á árunum 1946—1947. Á þeim tíma var ekki skylt samkvæmt byggingarsamþykkt að hafa drenlagnir kringum hús. Stefnandi getur því enga kröfu byggt á því gagnvart stefndu, að drenlagn hafi ekki verið fyrir hendi.

Áður en kaupin gerðust, skoðaði stefnandi fasteignina ræki-lega. Því hefur ekki verið mótmælt af hálfu stefnanda, að hann hafi áður fengist við fasteignasölu, en nú um árabíl hefur hann veitt forstöðu fyrirtækinu Iðnvali h/f og þar áður Iðnverki h/f, en bæði þessi fyrirtæki eru byggingaþjónustufyrirtæki, er hafa milligöngu um kaup og sölu á efni til bygginga. Stefnandi hlýtur því að hafa mikla reynslu á sviði bygginga. Hann hefur viðurkennt, að honum hafi verið bent á það við skoðun, að búið var að gera við leiðslu í geymslu í kjallara hússins. Þetta gaf stefnanda sérstakt tilefni til þess að kanna að öðru leyti gaumgæfilega ástand hússins, og jafnframt mátti maður með hans reynslu gera sér grein fyrir því, að aðrar leiðslur í þetta gömlu húsi tækju einnig að bila vegna tæringar. Auk þess eru veigamiklar líkur komnar fyrir því, að Sigurlaug Óskarsdóttir, annar leigjandinn í kjallara hússins, hafi bent stefnanda á raka í stofu-vegg í kjallara hússins eitt sinn, er stefnandi skoðaði það fyrir kaupin. Þegar þetta er haft í huga, telur dómurinn, að húsið hafi ekki verið haldið neinum þeim leyndu göllum, er stefnandi með sína reynslu á sviði bygginga mátti ekki búast við í þetta gömlu húsi. Framburður Helga Ólafssonar fasteignasala styður og þessa niðurstöðu. Verður því enginn liður matsgerðarinnar tekinn til greina, enda byggist hún ýmist á því, að fram fari stórfelldar endurbætur á húsinu eða viðhald á eðlilegu sliti þess. Samkvæmt þessu ber að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Eftir atvikum og með heimild í 178. gr. laga um meðferð einkamála í héraði nr. 85/1936 þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Magnús Thoroddsen borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Haraldí Ásgeirssyni, forstöðumanni Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, og Indriða Níelssyni húsa-smíðameistara.

Dómsorð:

Stefndu, Kristín Henriksdóttir, Sigríður Sigurbergsdóttir og Þuríður Ágútsdóttir f. h. Kvenfélags Ásprestakalls í

Reykjavík, eiga að vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Páls Skúla Halldórssonar, í máli þessu.

Hvor málsaðili á að bera sinn kostnað af málinu.

Miðvikudaginn 16. júní 1982.

Nr. 171/1981. **Ákærvaldið**

(Þórður Björnsson ríkissaksóknari)

gegn

Jóni Helga Bjarnasyni

(Árni Grétar Finnsson hrl.).

Þjófnaður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Logi Einarsson, Björn Sveinbjörnsson, Magnús Þ. Torfason, Sigurgeir Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Héraðsdómi var að ósk ákærða skotið til Hæstaréttar og einnig áfrýjað til þyngingar af hálfu ákærvalds.

Agrip barst Hæstarétti 26. nóvember 1981.

Allmörg ný skjöl hafa verið lögð fyrir Hæstarétt, þ. á m. nýtt sakavottorð ákærða, sem ber með sér, að hinn 5. janúar 1982 var ákærði dæmdur í sakadómi Akureyrar í 45 daga fangelsi fyrir þjófnað.

I.

Mál þetta var fyrst flutt hér fyrir dómi 8. janúar 1982. Skipaður verjandi ákærða taldi þá vafa leika á um sakhæfi hans. Af því tilefni var hinn 2. febrúar sl. kveðinn upp úrskurður um, að ákærði skyldi sæta geðrannsókn, sbr. 2. tl. d 75. gr. laga nr. 74/1974, þar sem skýrt kæmi fram læknisfræðilegt álit um sakhæfi ákærða. Rannsókn þessa framkvæmdi Guðmundur B. Guðmundsson geðlæknir. Í álitsgerð hans 13. maí sl. segir, að ákærði sé sakhæfur.