Þriðjudaginn 22. júní 1971.

Nr. 199/1970. **Katrín Guðjónsdóttir og**
Friðrika Guðmundsdóttir
(Magnús Thorlacius hrl.)
gegn
Karli Júlíussyni og
Guðrúnu Jakobsen og gagnsök
(Kristinn Einarsson hrl).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Fasteign. Kaup og sala. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjendur hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 3. nóvember 1970. Krefjast þær sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjenda, að viðurkennd verði riftun á kaupum þeim, sem málið fjallar um, og að gagnáfrýjendum verði dæmt að greiða óskipt kr. 295.881.12 með 12% ársvöxtum af kr. 75.000.00 frá 8. apríl 1969 til 30. maí 1969, af kr. 175.000.00 frá þeim degi til 5. júní 1969, af kr. 203.151.12 frá þeim degi til 22. september 1969 og af kr. 295.881.12 frá þeim degi til greiðsludags. Til vara krefjast þær kr. 86.875.00 með 7% ársvöxtum frá 8. apríl 1969 til greiðsludags. Þá krefjast þær og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr höndum gagnáfrýjenda.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu málinu með stefnu 25. nóvember 1970. Krefjast þau sýknu af öllum kröfum aðaláfrýjenda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti og:

„a) Að aðaláfrýjendur verði, in solidum, dæmdar til að greiða kr. 25.000.00 með 1% dráttarvöxtum pr. mán. frá 1/10 1969 til greiðsludags.

b) Að aðaláfrýjendum verði báðum gert að gefa út og undirrita skuldabréf að fjárhæð kr. 212.000.16, sem greitt skal á næstu 7 árum með jöfnum árlegum afborgunum. Skuldabréfið skal vera tryggt með 2. veðrétti í risíbúð til hægri í húsinu nr. 21 við Víðimel í

Reykjavík. Skuldabréf þetta skal bera 7½% ársvexti, sem reiknast frá 1. maí 1969, en gjalddagi bréfsins skal vera 10. okt. ár hvert, í fyrsta sinn 10. október 1970. Vextir greiðast eftir á í sömu gjalddögum og afborganir.

c) Að aðaláfrýjendum verði, in solidum, gert að greiða skaðabætur að fjárh. kr. 100.000.00 með 1% dráttarvöxtum fyrir hvern byrjaðan vanskilamánuð frá 1/10 1969 til greiðsludags.

d) Að aðaláfrýjendum verði báðum gert að uppfylla að öðru leyti allar skuldbindingar sínar samkv. kaupsamningi, dags. 8. apríl 1969, um risíbúð til hægri í húseigninni nr. 21 við Víðimel í Reykjavík. ...

e) Allar ofanritaðar dómkröfur eru við það miðaðar, að aðaláfrýjendur fái afhent afsal fyrir risíbúð til hægri í húsinu nr. 21 við Víðimel í Reykjavík, samtímis því er þær hafa uppfyllt allar skuldbindingar sínar".

Með skírskotun til forsendna héraðsdóms ber að staðfesta hann að öðru leyti en því, að aðfararfrestur telst frá lögbirtingu dóms þessa.

Rétt er, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Aðaláfrýjendur fengu hinn 13. maí 1971 gjafsókn fyrir Hæstarétti, þó þannig, að gjafsóknin var takmörkuð við kr. 15.000.00, og skylt var að hafa uppi málskostnaðarkröfu, eins og málið væri eigi gjafsóknarmál. Ber að ákveða, að fjárhæð þessi renni til lögmanns aðaláfrýjenda í málfærslulaun.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður að öðru leyti en því, að aðfararfrestur er ákveðinn frá lögbirtingu dóms þessa.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Gjafsóknarkostnaður úr ríkissjóði, kr. 15.000.00, greiðist lögmanni aðaláfrýjenda, Magnúsi Thorlacius hæstaréttarlögmanni.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 19. október 1970.

1.0.

1.1. Mál þetta er höfðað með stefnu, þingfestri 20. nóvember 1969. Munnlegur málflutningur fór fyrst fram í málinu 12. júní 1970, en síðast 1. október 1970, og var málið dómtekið á þeim degi.

Aðalstefnendur málsins eru Karl Júlíusson, Steinagerði 16, Reykjavík, og Guðrún Jacobsen, Laugavegi 67 A, Reykjavík.

Aðalstefndu eru Katrín Guðjónsdóttir og Friðrika Guðmundsdóttir, til heimilis að Ránargötu 34, Reykjavík.

Sátt hefur verið reynd í málinu í öllum sökum, en sú viðleitni hefur ekki borið árangur.

1.2. Í aðalsök eru gerðar eftirfarandi dómkröfur:

„Nr. 1: Að stefndu verið, in solidum, dæmdar til að greiða kr. 25.000.00 með 1% dráttarvöxtum frá 1/10 1969 til greiðsludags.

Nr. 2: Að stefndu verði báðum gert að gefa út og undirrita skuldabréf að fjárhæð kr. 212.000.16, sem greitt skal á næstu 7 árum með jöfnum árlegum afborgunum. Skuldabréfið skal vera tryggt með 2. veðr. í risíbúð til hægri í húsinu nr. 21 við Víðimel í Reykjavík. Skuldabréf þetta skal bera 7½% ársvexti, sem reiknast frá 1. maí 1969, en gjalddagi bréfsins skal vera 10. okt. ár hvert, í fyrsta sinni 10. október 1970. Vextir greiðast eftir á í sömu gjalddögum og afborganir.

Nr. 3: Að stefndu verði, in solidum, gert að greiða skaðabætur að fjárh. kr. 100.000.00 með 1% dráttarv. fyrir hvern byrjaðan vanskilamánuð frá 1/10 1969 til greiðsludags.

Nr. 4: Að stefndu verði báðum gert að uppfylla að öðru leyti allar skuldbindingar sínar skv. kaupsamningi, dags. 8. apríl 1969, í risíbúð til hægri í húseigninni nr. 21 við Víðimel í Reykjavík, en kaupsamningur þessi var undirritaður af stefnanda Karli Júlíussyni annars vegar og stefndu hins vegar.

Nr. 5: Að stefndu verði, in solidum, gert að greiða málskostnað að skaðlausu skv. mati réttarins.

Nr. 6: Allar ofanritaðar dómkröfur eru við það miðaðar, að stefndu fái afhent afsal fyrir risíbúð til hægri í húsinu nr. 21 við Víðimel í Reykjavík, samtímis því er þær hafa uppfyllt allar skuldbindingar sínar".

Í aðalsök gera stefndu þær dómkröfur, að þær verði sýknaðar

af öllum kröfum aðalstefnenda og að þeim verði dæmdur málskostnaður að skaðlausu.

1.3. Aðalstefndu höfðuðu gagnsök með stefnu, þingfestri 15. janúar 1970. Í gagnsök þessari gera gagnstefnendur þær kröfur, að viðurkennd verði riftun á þeim kaupum, sem hér um ræðir, og að gagnstefndu, Karl Júlíusson og Guðrún Jacobsen, verði dæmd til að greiða in solidum kr. 231.111.12 með 12% ársvöxtum af kr. 75.000.00 frá 8. apríl 1969 til 30. maí s. á., af kr. 175.000.00 frá þeim degi til 5. júní 1969, af kr. 203.151.12 frá þeim degi til 29. september 1969 og af allri fjárhæðinni frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu. Nánar eru dómkröfur þessar í gagnsökinni sundurliðaðar þannig:

	Debet	Credit
„An. 1. útborgun	75.000.00	
— 2. útborgun	100.000.00	
— Afborgun og v.	28.151.12	
— 2 dómkv.	960.00	
— 2 matsgerðir	14.000.00	
— 2 matsbeiðnir	3.000.00	
— Húsnæðisröskun	10.000.00	
Pr. Jöfnuður		231.111.12
	Alls kr. 231.111.12	231.111.12“.

Í gagnsök þessari hafa gagnstefndu krafizt algerrar sýknu af kröfum gagnstefnanda og að þeim gerði tildæmdur málskostnaður í gagnsök.

1.4. Með stefnu, þingfestri hinn 12. júní s.l., höfðuðu gagnstefnendur aðra gagnsökina í máli þessu. Segir í gagnsök þessari, að komið hafi upp, að tjón gagnstefnenda hafi verið meira en krafizt hafi verið í fyrstu gagnsökinni. Dómkröfur gagnstefnenda eru hér þær, að gagnstefndu, Karl Júlíusson og Guðrún Jacobsen, verði dæmd til að greiða in solidum kr. 64.770.00 með 12% ársvöxtum frá 22. september 1969 til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu.

Gagnstefndu hafa krafizt algerrar sýknu í sök þessari og málskostnaðar að mati réttarins.

1.5. Með stefnu, þingfestri 18. september 1970, höfðuðu gagnstefnendur þriðju gagnsökina í máli þessu. Af málflutningi gagn-

stefnenda má ráða, að skoða beri sök þessa sem varakröfu í málinu.

Í sök þessari gera gagnstefnendur þær dómkröfur, að gagnstefndu verði in solidum dæmd til að greiða kr. 86.875.00 með 7% ársvöxtum frá 8. apríl 1969 til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu.

Gagnstefndu krefjast algerrar sýknu af sök þessari og málskostnaðar að mati réttarins.

2.0.

2.1. Málavextir eru þeir, að með kaupsamningi, dags. 8. apríl 1969, seldi aðalstefnandi Karl Júlíusson aðalstefndu risíbúð til hægri í húsinu nr. 21 við Víðimel í Reykjavík. Kaupsamningur þessi hljóðar svo:

„Við undirrituð, Karl Júlíusson, Hvassaleiti 30, Reykjavík, sem seljandi og Katrín Guðjónsdóttir og Friðrika Guðmundsdóttir, báðar til heimilis að Hjaltabakka 8, Reykjavík, sem kaupendur gerum með okkur svofelldan kaupsamning:

Seljandi lofar að selja og kaupandi lofar að kaupa 2ja herb. íbúð til hægri í rishæð hússins nr. 21 við Víðimel í Reykjavík ásamt öllu, sem fylgir og fylgja ber, þar með hlutdeild í leiguloðarréttindum, en eignarhlutinn telst 7% allrar húseignarinnar.

Kaupverð íbúðarinnar, kr. 550.000.00 — fimmhundruð og fimmtíuþúsund krónur — greiða kaupendur þannig:

1. Við undirskrift samnings þessa .. .. kr. 75.000.00
2. Í síðasta lagi h. 1. júní n. k. .. .. — 100.000.00
3. Í síðasta lagi h. 1. okt. n. k. .. .. — 25.000.00
4. Kaupendur taka að sér að greiða eftirstöðvar 9 veðskuldabréfa, upphaflega samtals að fjárh. kr. 230.000,00 (8 x kr. 25.000,00 + kr. 30.000,00), en bréfin eru öll gefin út af seljanda h. 13. júlí '62 og tryggð samhliða með 1. veðrétti í hinu selda (nú til 5 ára) .. .. — 137.999.84
5. Eftirstöðvar kaupverðsins, kr. 212.000.16, greiða kaupendur á næstu 7 árum með jöfnum árlegum afborgunum og gefa út fyrir þeim skuldabréf, er tryggt verður með II. veðrétti í hinni seldu eign. Skuldabréfið ber 7½% ársvexti, sem greiðast frá 1. maí 1969, en gjalddagi þess skal vera 10. okt.

ár hvert, í fyrsta sinn 10. okt. '70. Vextir greiðast eftir á í sömu gjalddögum og afborganirnar kr. 212.000.16

Kr. 550.000.00

Eignin selst í því ástandi, sem hún nú er í og kaupendur hafa kynnt sér með skoðun og sætt sig við að öllu leyti.

Kaupendur taka við íbúðinni h. 1. maí n. k., og miðast uppgjör vaxta, fasteignagjalda og annarra gjalda af íbúðinni við þann dag.

Er kaupendur hafa innt af hendi greiðslu skv. 3. tl. hér að framan, eiga þeir rétt á afsali sér til handa, enda gefa þeir þá út skuldabréf skv. 5. tl.

Mál, sem rísa kunna út af samningi þessum, skulu rekin fyrir bæjarþingi Reykjavíkur, og þarf ekki að leggja þau til sátta fyrir sáttamenn.

Reykjavík, 8. apríl 1969.

Karl Júlíusson
Katrín Guðjónsdóttir
Friðrika Guðmundsdóttir

Vottar:
Árni Halldórsson
Ásta Úlfarsdóttir".

Aðalstefndu fluttust inn í ofangreinda íbúð, eins og til stóð, þann 1. maí 1969. Svo virðist sem aðalstefndu hafi fljótlega haft eitthvað við ástand íbúðarinnar að athuga, og þann 15. september 1969 fluttust aðalstefndu úr íbúðinni, þar sem þær töldu hana óíbúðarhæfa.

Þann 19. júní 1969 ritaði lögmaður aðalstefndu bréf til aðalstefnenda. Í bréfi þessu segir m. a. svo:

„Til mín hafa leitað frú Katrín Guðjónsdóttir og Friðrika Guðmundsdóttir, Víðimel 21 í Reykjavík, og falið mér að krefjast riftunar á kaupsamningi, er þær gerðu við ykkur hjónin 8. apríl þ. á., um tveggja herbergja íbúð til hægri í rishæð hússins nr. 21 við Víðimel. Jafnframt er krafizt endurgreiðslu þess, er greitt hefir verið upp í kaupverð, kr. 203.151,12, svo og skaðabóta fyrir tilkostnað og endurbætur auk vaxta og innheimtukostnaðar.

Ástæða til riftunar er sú, að þakið lekur, og er talið gerónýtt og þurfa algerrar endurnýjunar, þ. e. byggja nýtt þak. Má nærri

geta, að skjólstæðingar mínir myndu ekki hafa gert kaupin, ef þeim hefði verið þetta ljóst, en um þetta getur yður ekki hafa verið ókunnugt".

Lögmaður aðalstefndu ítrekaði riftunarkröfu sína með bréfi, dags. 22. september 1969, en þeirri riftunarkröfu var vísað á bug með bréfi aðalstefnanda Guðrúnar, dags. 25. september 1969.

Á bæjarþingi Reykjavíkur 2. september 1969 voru útnefndir tveir matsmenn að beiðni aðalstefndu til að skoða og meta skemmdir á íbúðinni. Í matsbeiðninni er verkefni matsmanna nánar lýst svo:

„Jafnframt því sem ég sendi yður, herra borgardómari, hjálagt bréf skjólst. m., frú Friðriku Guðmundsdóttur og frú Katrínar Guðjónsdóttur, Víðimel 21, til mín, dags. í gær, út af tjóni af völdum leka í íbúð þeirra í rishæð hússins og skemmdum á teppum í íbúðinni af völdum mölflugu leyfi ég mér hér með að fara þess á leit, að þér dómkveðjið tvo hæfa og óvilhalla menn til að skoða og meta skemmdir þessar, segja til um orsakir lekans og meta til fjár, hvað kosta muni fullkomin viðgerð á húsinu og spjöllum á teppum.

Skjólst. m. telja, að asbestþak muni hafa brotnað, e. t. v. við umgang út á þakið, og að vatn komist þar í gegn, en öruggt sé, að seljendur íbúðarinnar hafi vitað um þennan galla svo og um mölfluguna, þegar kaup gerðust, en á hvorugt var minnzt við kaupin. Þá þykir og rétt í öryggisskyni að beina matsgerð þessari að öðrum eigendum húseignarinnar Víðimelur 21 svo og þeim, er byggði húsið.

Þess er beiðzt, að matsmenn skili rækilega rökstuddri og sundurliðaðri matsgerð".

Matsgerð matsmanna þessara er dags. 19. september 1969. Hljóðar hún m. a. svo:

„Athugaðir voru allir gluggar og frágangur þeirra bæði að utan og innan. Einnig var farið út á þakið út um glugga á austurstofu sunnan megin og þakið ásamt portþaki athugað.

Athuguninni var einkum beint að þeim stöðum, þar sem kvartað var um leka.

Þegar athugunin fór fram, var þurrviðri, þannig að á þeim tíma var ekki mögulegt að leki sæist, en aftur á móti sáust greinileg merki um leka á nokkrum stöðum, en orsakir hans teljum við vera eftirtalið:

1. Illa kittaðar rúður í þakglugum.
2. Of lítið yfirfelldir opnanlegir gluggar.

3. Rýrnun á hornum glugga og karmstykkja, sem kemur fram sem rifur.
4. Blýþekjuumgerðir um glugga víða sprungnar.
5. Blýþekja á samskeytum aðalþaks og ports á suðurhlið sprungin á nokkrum stöðum.
6. Á asbestplötum þaks hússins eru sprungur og víða horn brotin af plötunum.

Til þess að fyrirbyggja áframhaldandi leka teljum við nauðsynlegt að bæta úr þeim göllum, sem taldir eru undir lið 1—6.

Ekki er óeðlilegt, að kostnaður við viðgerðir þessar nemi kr. 17.100.00.

Viðvíkjandi skemmdum á gólfteppunum skal tekið fram:

Gólfteppin eru af Axminster gerð, ofin úr gráspreng du garni, en undirleggið er þéttur svampdúkur.

Við athugun kom í ljós, að melfluga hafði hreiðrað sig meðfram teppajöðrunum og maðkurinn síðan skriðið inn í teppið og étið ullina, svo að floslykkjur losnuðu, og höfðu myndazt berir blettir, sumir nokkuð stórir.

Sýnishorn voru tekin á staðnum og rannsökuð í rannsóknarstofu, og staðfesti það álit okkar.

Til þess að fyrirbyggja frekari skemmdir vegna melflugu er nauðsynlegt að meindýraeyðir framkvæmi nauðsynlegar meleyðingarráðstafanir.

Hreinsa þarf teppin, en mögulegt mun vera að gera við skemmdirnar.

Kostnaður af þessum ráðstöfunum munu vera kr. 4.000.00".

Í matsbeiðni, dags. 3. desember 1969, var enn farið fram á útnefningu tveggja matsmanna til að meta meinta galla á íbúðinni. Matsbeiðendur voru aðalstefndu. Segir í matsbeiðninni á þá leið, að komið hafi upp, að einangrun á íbúðinni sé lítil eða engin. Er farið fram á, að metið sé til fjár, hvað kosta muni að bæta úr þeim göllum, svo að við megi hlíta.

Til þess að fullnægja beiðni þessari voru matsmenn útnefndir á bæjarþingi Reykjavíkur þann 5. desember 1969. Skiluðu þeir matsgerð sinni 23. desember 1969. Í þeim atriðum, sem hér þykja skipta máli, hljóðar hún svo:

„Íbúð Friðriku, sem er til hægri á 5. hæð hússins (þakhæð), er tvö herbergi, eldhús, bað og kompa auk gangs. Íbúðin er undir súð með 110 cm portvegg, klædd innan með gibsonítplötum, nema hvað steinveggur er á milli húsanna. Gibsonítið er klætt á tommu grind. Fyrir utan portið er einangrað með spón-

um, ca. 12—15 cm þykku lagi, eins og oft tíðkaðist á þeim tíma, sem hús þetta var byggt, en það mun hafa verið í kringum 1946. Samskonar spónalag var ofan á gibsonítplötum á lofti íbúðarinnar. Á portveggjum og súð var hins vegar engin einangrun finnanleg.

Í þeirri byggingarsamþykkt Reykjavíkur, sem gilti á þeim tíma, er hús þetta var byggt, og tók gildi 1. okt. 1945, segir m. a. svo í 23. gr.: „Alla útveggi íbúðarherbergja skal einangra gegn hitatapi, þannig að tapið verði ekki meira en 1 hitaeining á klukkustund um 1 fermetra stóran veggjaflöt fyrir hvert hitastig, er mismunar úti og inni. Sama gildir um kjallaragólf í íbúðarherbergjum og loft- og gólfplötur, sem útiloft liggur að".

Óhætt er að fullyrða, að kröfum þessum er ekki uppfyllt í því tilfelli, sem hér um ræðir. Í skilgreiningunni felst, að svokölluð kólnunartala, eða k-gildi, skuli ekki vera hærra en 1.0, en samkvæmt útreikningum mun hún vera hér mun hærri, eða allt að 1.4—1.5. Þá má benda á athugasemdir um einangrun þaka í ritinu Einangrun íbúðarhúsa eftir Guðmund Halldórsson, verkfræðing, bls. 45, en þar segir svo: „Vegna tiltölulega hærra hitastigs og meiri varmageislunar við þök en veggi er hagkvæmast að einangra þök allmiklu betur en veggi. Mun hæfilegt að létt þök (aðalefni tré) hafi k-gildi 0.3—0.4 kcal/m^{2}h°C, en steinsteypt þök k-gildi 0.4—0.5 kcal/m^{2}h°C". Að vísu eru þær kröfur, sem í ritinu eru fram settar, mun meiri en gerðar voru á þeim tímum, er hús þetta var bygt, en þær varpa þó skýru ljósi á það, hve langt frá okkar tíma kröfum einangrun íbúðarinnar er í raun og veru.

Matsmenn telja, að úr lélegri einangrun íbúðarinnar verði auðveldast bætt með 2" glerullareinangrun á portveggi og súð hennar. Sá flötur, er þyrfti að einangra, er nærri 50 m^2. Kostnaður við þessar endurbætur nemur að mati okkar kr. 15.000 krónum — fimmtán þúsund. — Að slíkum endurbótum loknum ætti íbúðin vissulega að fullnægja þeim kröfum, sem gerast um einangrun á íbúðarhúsnæði".

Aðalstefndu báðu um yfirmat á báðar framangreindar undirmatsgerðir. Yfirmatsgerðin er dags. 15. júlí 1970. Þau atriði í yfirmatsgerðinni, sem hér skipta mestu máli, hljóða svo:

„Eins og greinir í yfirmatsbeiðninni, er um tvær undirmatsgjörðir að ræða. Fyrri matsbeiðirnar fylgdu ekki.

Matsgjörð Indriða Níelssonar og Óttars P. Halldórssonar, dags. 23. 12. 1969 (matsmálið nr. 154/1969).

Matið fjallar um hitaeinangrun íbúðarinnar, en hún er í risi. Íbúðinni er greinilega lýst. Göllum, afleiðingum þeirra og leiðum til úrbóta ítarlega lýst. Erum við því sammála og höfum engu við að bæta.

Kostnað teljum við hæfilega metinn á kr. 20.800.00.

Matsgjörð Péturs Sigurjónssonar og Kristins Sigurjónssonar, dags. 19. sept. 1969 (matsmálið nr. 107/1969).

Matið fjallar um tvö atriði, leka á þaki og með gluggum og skemmdir á teppum.

1. Leki á þaki og með gluggum.

Þurrviðri var við skoðun, og sáum við því engan leka. Í undirmatinu er sagt, að greinileg merki hafi sézt um leka á nokkrum stöðum. Við skoðun skáru þau merki sig ekki úr, en íbúðinni er illa við haldið og erfitt um aðgreiningu.

Í undirmatinu eru taldar upp sex lekaorsakir (tölusettar). Síðan matið fór fram, hefur verið gert við þakið og það málað. Er því búið að bæta úr orsökum nr. 4, 5 og 6, og fundum við ekkert við það að athuga. Viðgerðir þessar eru á húsinu að utan og munu því teljast til sameiginlegs viðhalds og vera skipt niður eftir eignarhlutföllum. — Við teljum ekki ástæðu til mats. — Um gallana nr. 1, 2 og 3 erum við undirritaðir sammála. Úr þessum göllum hefur ekki verið bætt. Kostnað teljum við hæfilega metinn á kr. 4.000.00. Hvort hér er að einhverju leyti um sameiginlegt viðhald að ræða, er ekki okkar að meta. Gallalýsingu undirmatsins teljum við nægilega skýra.

2. Skemmdir á teppum.

Teppi eru á öðru herberginu og á ganginum. Samanlögð stærð þeirra er ca. 18,00 m^2.

Við erum í öllu sammála undirmatinu, einnig hvað kostnað varðar".

Þá er rétt að geta þess, að undir rekstri málsins sýnast aðalstefndu hafa komizt á snoðir um það, að hin umdeilda íbúð hefði eigi leyfi byggingaryfirvalda. Af því tilefni var enn á ný beðið um útnefningu matsmanna. Matsbeiðendur voru aðalstefndu og matsbeiðni þeirra dags. 23. júní 1970. Í matsbeiðni þessari er farið fram á, að með þeim sé sú verðrýrnun, sem af því kunni að leiða, að íbúðin er ósamþykkt, svo og hvert hafi talizt hæfilegt kaupverð hennar þann 8. apríl 1969.

Matsmenn skiluðu matsgerð, dags. 25. ágúst 1970, og er aðalefni hennar svohljóðandi:

„Við skoðun reyndist húsnæði það, sem meta átti, vera 1 stofa,

1 svefnherbergi, eldhús, bað, kompa og innri forstofa. Samkvæmt teikningu á hér að vera um að ræða 3 stúlkaherbergi, geymslu, W.C. og innri forstofu (gang). Stúlknaherbergin hafa verið notuð sem stofa, svefnherbergi og eldhús. Á húsnæðinu eru eingöngu þakgluggar. Innrétting í eldhúsi er lítil og ekki fastur fataskápur í svefnherbergi. Stærð húsnæðisins mun vera nálægt því að vera í samræmi við teikningu svo og lofthæð og hæð á porti. Húsnæðið er allt klætt innan með gibsonitplötum, nema hvað steinveggur er á milli húsanna. Húsnæðið á hlutdeild í þvottahúsi í kjallara.

Samkvæmt matsbeiðni, dags. 23/6 1970, er óskað eftir mati á eftirgreindum 2 atriðum:

1. „Verðrýrnun, er af því kann að leiða, að íbúðin er ósamþykkt".
2. „Hvert hafi talizt hæfilegt kaupverð hennar 8. apríl 1969".

Um 1. Ljóst er, að það skiptir talsverðu máli, hvort húsnæði það, sem hér um ræðir, er samþykkt af byggingaryfirvöldum sem sjálfstæð íbúð eða 3 stúlknaherbergi, W.C., geymsla og gangur, eins og teikning segir. Þyngstur á metunum í þessu sambandi er hinn skerti möguleiki til að fá lán, sem á að tryggjast með veði í húsnæðinu. Í þessu sambandi viljum við nefna: Sparisjóður Reykjavíkur og nágrennis lánar ekki út á svokallaðar ósamþykktar íbúðir. Eftir athugun höfum við komizt að þeirri niðurstöðu, að nú orðið veita stærstu lífeyrissjóðirnir, sem fólk búsett í Reykjavík á kost á að fá lán úr og við höfum kynnt okkur, lán út á ósamþykktar íbúðir. Yfirleitt gera lífeyrissjóðirnir þá meiri kröfur til veðsins. Sumir lána þá eingöngu út á 1. veðrétt.

Enginn efi er á því, að markaðshæfni ósamþykktrar íbúðar er nokkru minni en samþykktrar íbúðar, burt séð frá skertum lánsmöguleikum.

Með hliðsjón af öllum atriðum, sem þarna skipta máli, og þar á meðal stærð og gerð húsnæðisins, teljum við hæfilegt að meta verðmismun á því, að framangreint húsnæði er samþykkt eins og teikning sýnir, og um samþykkta sjálfstæða íbúð væri að ræða kr. 25.000.00 — tuttugu og fimm þúsund krónur. —

Um 2. Við mat okkar á hæfilegu kaupverði húsnæðisins þann 8. apríl 1969 höfum við haft til samanburðar kaupverð á litlum ris- og kjallaraíbúðum og markaðsverð almennt á þeim tíma. Með hliðsjón af öllum atriðum, sem hafa áhrif á íbúðarverð, teljum við kaupverðið eðlilegt kr. 550.000.00. Er þá miðað við samþykkta íbúð, sem ekki er haldin neinum sérstökum göllum.

Ennfremur er hafður í huga byggingatími hússins, staðsetning þess í borginni, greiðsluskilmálar og annað, sem máli skiptir".

2.2. Í aðiljaskýrslum Guðrúnar Jacobsens kom fram, að hún og þáverandi eiginmaður hennar, Karl Júlíusson, hafi keypt umrædda íbúð á árinu 1962 fyrir kr. 285.000.00. Þau hafi búið í íbúðinni, þar til hún var seld aðalstefndu. Hún sagði, að aðalstefnandi Karl hafi verið á sjó og hafi hún haft umboð fyrir hans hönd til þess að selja framangreinda íbúð. Aðalstefndu hefðu komið og skoðað íbúðina, fyrst Katrín, síðan báðar og síðan Friðrika tvisvar sinnum, að því er Guðrúnu minnti. Kvaðst Guðrún hafa sýnt þeim íbúðina og bent þeim sérstaklega á nauðsyn þess að gera við glugga íbúðarinnar, enda kvaðst Guðrún sjálf hafa tekið eftir því, að gluggar láku, þó mismunandi eftir því, á hvaða átt hann stóð. Hún kvaðst aldrei hafa tekið eftir því, að geymslur út við útveggi hafi lekið. Hún kvaðst hafa notað þær geymslur undir barnadót, bækur og málverk og fleira. Í geymslu út við útvegg í eldhúsi kvaðst Guðrún hafa geymt bala og fleira þess háttar, en ekki kvaðst hún hafa orðið vör við neinn leka í þeirri geymslu. Hún kvaðst ekki hafa tekið eftir því, að vindgangur væri í íbúðinni, ef hvassviðri væri, en gluggar hafi stundum getað opnazt í sviptivindum.

Í aðiljaskýrslu Guðrúnar er því lýst, að teppi hafi verið á gólfum horn í horn og pinnuð niður. Gólfdúkur hafi verið undir teppum þessum. Hún kveðst hafa tjáð aðalstefndu, að teppin mættu fylgja með í kaupunum, ef aðalstefndu vildu. Kvaðst Guðrún hafa gefið aðalstefndu teppin, enda hefðu þau ekki haft nein áhrif á kaupverðið. Sjálf kveðst hún ekki hafa haft neitt við teppi þessi að gera og litið svo á, að það kynni að koma sér vel fyrir kaupanda að hafa teppi þessi. Hún kveðst hafa tekið eftir því seinni part vetrar, að mölur var í teppi því, sem var í stofunni, í einu horninu. Kvaðst Guðrún hafa reynt að útrýma honum.

Þegar Guðrún var spurð að því, hvort henni hafi verið kunnugt um, að íbúðinni hafi verið áfátt að einangrun að einhverju leyti, kvaðst hún ekkert vit hafa haft á því.

Hún kvaðst hafa heyrt um það talað, veturinn áður en íbúðin var seld, að það kynni að vera, að byggingameistari hússins hefði breytt rishæðinni í öllum stigagöngum á þann hátt, að úr þeim hafi verið gerðar íbúðir. Samkvæmt teikningu hafi átt að vera einstaklingsherbergi og hafi herbergi þessi átt að fylgja hæðunum. Kvaðst Guðrún hafa skrifað bréf til byggingaryfirvalda

og beðið um, að gluggum íbúðarinnar yrði breytt, en þeirri beðni hafi verið synjað.

Svarbréf byggingarfulltrúa við þessari beiðni hefur verið lagt fram í málinu. Er það dags. 3. marz 1969 og hljóðar svo:

„Á fundi byggingarnefndar 27. febrúar s.l. var lagt fram bréf yðar varðandi breytingu á þakhæð hússins nr. 21 við Víðimel.

Í rishæðinni hafa verið samþykkt herbergi, sem gert var ráð fyrir, að tilheyrðu íbúðum hússins, en ekki íbúð.

Húsnæðið er á engan hátt löglegt sem sjálfstæð íbúð, og getur nefndin því ekki fallizt á umbeðna breytingu".

Aðalstefnandi Karl Júlíusson mun nú dveljast erlendis. Óformleg aðiljaskýrsla hans hefur verið lögð fram í réttinum. Í henni kveðst hann hvorki hafa vitað, að einangrun íbúðarinnar var áfátt að einhverju leyti eða hlotið samþykki byggingaryfirvalda né hafa kynnt sér það. Í aðiljaskýrslu þessari segir m. a. svo:

„Frá því að ég fór síðast úr íbúðinni og þar til hún var seld, liðu nær því tvö ár. Þegar ég skildi þar við, var þetta hlýleg og þokkaleg íbúð, sem við höfðum hlúð að sem hér segir: Sett teppi á stofu og gang, baðker var sett upp, og einnig var íbúðin máluð, ennfremur sem sameignin í blokkinni lét gera. Var gangur málaður, póstkassar settir upp og plan fyrir framan blokkina malbikað, enda samkomulag við alla aðila í blokkinni Víðimel 21 með afbrigðum gott. Tildrög sölunnar voru þau, að Guðrún Jacobsen skrifar mér til Spánar, að mig minnir, þar sem ég var í siglingum vegna stöðu minnar sem bryti hjá S. Í. S. Guðrún fór þar fram á að selja íbúðina, kvaðst vera þreytt á að ganga upp alla þessa stiga, eins og hún komst að orði, enda bættist við ungbarn í hópinn, og vildi þar með fá sinn hlut til að kaupa eitthvað heppilegra. Í þessu tilfelli skildi ég Guðrúnu vel, skrifaði henni um hæl og gaf henni heimild til að selja íbúðina. Um það leyti er ég kom til landsins (Íslands), fékk ég skeyti frá Guðrúnu þess efnis, að hún hefði kaupendur að íbúðinni, og var ég þar beðinn að mæta á skrifstofu Þorsteins Júlíussonar hæstaréttarlögmanns við Klapparstíg í Reykjavík á tilsettum tíma til að samþykkja söluna skriflega, sem ég svo gerði, og þar sá ég tilvonandi kaupendur í fyrsta sinn, sem voru mæðgur. Ég ávarpaði þá eldri og spurði, hvort þær vildu ekki, að við skoðuðum íbúðina saman, með mér sem eiganda íbúðarinnar, enda öll mætt tímanlega. Konan svaraði því til, að hún væri búin að koma oft til Guðrúnar og kynna sér íbúðina, og bætti við, að hún væri kunnug í þessari blokk frá gamalli tíð og þekkti þar

vel til og þyrfti því ekki að ónáða mig til þeirra hluta, eins og hún komst að orði. Annað töluðumst við ekki meira við. Var svo samningurinn gerður. Þær lofuðu að kaupa, og ég lofaði að selja, og sé ég enga ástæðu til að rifta þessum kaupsamningi".

Í aðiljaskýrslu aðalstefndu Friðriku Guðmundsdóttur segir á þá leið, að þær aðalstefndu hafi komið og litið á íbúðina tvisvar til þrisvar sinnum, áður en kaupsamningur hafi verið gerður. Hafi þær átt tal við Guðrúnu Jacobsen í bæði eða öll skiptin. Hafi Guðrún bent þeim á nauðsyn þess að mála glugga, en ekkert annað hafi verið tekið fram við þær aðalstefndu um hugsanlega galla á íbúðinni. Enginn sérfræðingur hafi verið til aðstoðar þeim aðalstefndu um kaupin og engar teikningar af íbúðinni hafi legið fyrir, áður en kaupin hafi verið gerð. Eftir að þær aðalstefndu höfðu flutt í íbúðina, hafi verið það þeirra fyrsta athugasemd við seljendur um ástand íbúðarinnar, að eldhúsinu hafi ekki verið skilað hreinu, eins og þó hafi verið um samið. Enn fremur kemur fram í aðiljaskýrslu Friðriku, að nokkrum dögum eftir að þær aðalstefndu hafi verið komnar inn í íbúðina, hafi gert rigningu og þá hafi þær aðalstefndu fyrst orðið varar við leka. Hafi lekið í gegnum eldhúsglugga, þar sem rúðan hafi ekki náð yfir gluggann að öllu leyti. Kvaðst hún hafa fengið viðgerðarmann til þess að bæta úr þessu og hafi hann gert við þennan glugga ásamt öllum gluggum íbúðarinnar. Kvaðst Friðrika hafa greitt fyrir viðgerð þessa, en viðgerðarkostnaður hafi numið kr. 2.770.00. Síðar kvaðst Friðrika hafa tekið eftir því, að íbúðin hafi einnig lekið á öðrum stöðum, m. a. hafi verið mikil bleyta í geymslu við útvegg undir súð í svefnherbergi, þegar rignt hefði. Sama hefði verið uppi á teningnum með sams konar geymslu í eldhúsinu. Kvaðst Friðrika hafa rætt um þetta við Þorstein Júlíusson hæstaréttarlögmann, en hann hafi haft með höndum innheimtu á kröfum samkvæmt 4. lið kaupsamningsins. Einnig hafi hún haft samband við Guðrúnu Jacobsen og kvartað við hana út af leka á þessum tíma, sem Friðrika taldi vera í maí 1969.

Í skýrslu Friðriku kemur fram, að með í kaupunum hafi fylgt teppi á gólfum, horn í horn, hafi það verið límt niður og neglt á ganga og stofu. Hún kvaðst hafa tekið eftir því, skömmu eftir að þær aðalstefndu voru fluttar í íbúðina og búnar að setja hana í stand, að teppin hafi verið mölétin og mölur reyndar verið í teppi þessu og um alla íbúðina. Aðalstefndu hafi reynt að útrýma honum, en þær tilraunir hafi eigi tekizt. Hún kvað þær

aðalstefndu hafa flutt úr íbúðinni 15. september 1969. Ástæðan hafi verið sú, að aðalstefndu hafi ekki getað haldizt við þar lengur fyrir leka, og auk þess hafi þeim fundizt íbúðin óíbúðarhæf í öðru tilliti. Hafi þær aðalstefndu flutt að Ránargötu 34 í leiguíbúð, þar sem þær búi enn, fyrir kr. 6.000.00 í leigugjald á mánuði. Tilefni til þess, að einangrun íbúðarinnar hafi verið metin, sagði Friðrika það, að trekkur hafi verið mikill í íbúðinni og kuldi, eftir að líða tók á haustið. Meðal annars hafi lúgur á framangreindum geymslum við útveggi opnazt, þegar hvasst hafi verið.

Friðrika kvaðst að vísu ekki hafa vitað um aldur íbúðarinnar nákvæmlega, en henni hafi verið ljóst, að um gamalt hús var að tefla. Kvaðst hún áður hafa búið í næsta stigahúsi á neðstu hæð í sömu blokk. Á þeim tíma hafi verið búið í risíbúð í því stigahúsi.

3.0.

3.1. Úrslit aðalsakar (sbr. 1.2.) og tveggja fyrstu gagnsaka (sbr. 1.3. og 1.4.) eru háðar því, hvort skilyrði riftunar séu fyrir hendi.

Aðalstefnendur telja, að skilyrði riftunar séu eigi fyrir hendi. Þeir telja fráleitt, að þeir hafi sýnt af sér nokkur svik í sambandi við sölu íbúðarinnar umrætt sinn. Þeir hafa bent á það, að hér hafi verið um gamalt hús að tefla og hafi aðalstefndu verið um það kunnugt. Þær hafi skoðað íbúðina og sætt sig við hana að öllu leyti. Aðalstefnendur telja einnig, að leka- og einangrunargallarnir hafi allir verið sýnilegir við skoðun og að sumu leyti alls ekki fram yfir eðlilega rýrnun íbúðarinnar og það, sem kaupendur hefðu mátt búast við. Aðalstefnendur hafi ekki verið byggjendur íbúðarinnar og hafi af þeim sökum enga vitneskju eða þekkingu haft um það, hvort einangrun íbúðarinnar hafi verið áfátt að einhverju leyti. Umrædd teppi hafi eigi fylgt með í kaupunum, heldur verið gefin aðalstefndu síðar.

Þá fullyrða aðalstefnendur, að þeir hafi eigi sýnt af sér sviksamlega launung varðandi það atriði, að íbúðin hafði ekki hlotið samþykki byggingaryfirvalda. Þeir hafi eigi gert sér grein fyrir þessu atriði og telja raunar, að hér sé ekki um neinn galla á íbúðinni að ræða. Þeir benda auk þess á, að aðalstefndu hafi vitað, hvernig ástatt var með umrædda íbúð, þar sem þær hefðu áður búið í sama húsi.

Loks telja aðalstefnendur, að alla vega séu umræddir gallar

svo smávægilegir, að riftun komi ekki til greina af þeim sökum.

Aðalstefndu telja skilyrði riftunar vera fyrir hendi.

Þær halda því fram, að um sviksamlega launung hafi verið að ræða. Í fyrsta lagi hafi verið um að ræða leka auk skemmda á gólfteppum, sem fylgja hafi átt með í kaupunum, í öðru lagi hafi komið upp, að einangrun í íbúðinni hafi verið ófullnægjandi samkvæmt þeim lágmarkskröfum, sem gerðar hafi verið, þegar húsið var byggt. Í þriðja lagi hafi aðalstefnendur leynt því við kaupin, að íbúðin hafði ekki hlotið samþykki byggingaryfirvalda.

3.2. Aðalstefnendur styðja einstaka kröfuliði sína í aðalsök (sbr. 1.2.) við kaupsamninginn, nema lið nr. 3, en þar er um skaðabótakröfu að ræða, sem þó ekki hefur verið nánar rökstudd.

Aðalstefndu telja alla kröfuliði í aðalsök órökstudda og enga grein gerða fyrir tjóni samkvæmt 3. tölulið.

Einstakir fjárkröfuliðir í gagnsökinni (sbr. 1.3.) eru við það miðaðir, að riftun nái fram að ganga. Fyrstu 3 liðirnir miðast við endurgreiðslu á því fé, sem aðalstefndu telja sig þegar hafa greitt, auk vaxta, næstu 3, útlagður kostnaður, og síðasti liðurinn, húsnæðisröskun að fjárhæð kr. 10.000.00, telja aðalstefndu bótakröfu. Í framhaldsgagnsök (sbr. 1.4.) hafa aðalstefndu hækkað skaðabótakröfu sína. Þær telja sig greiða í húsaleigu, frá því að þær fluttust úr hinni umdeildu íbúð, kr. 6.000.00 á mánuði. Gera þær nú kröfu, sem svarar til árs leigu, eða kr. 72.000.00, að frádregnum þeim kr. 10.000.00 fyrir húsnæðisröskun, sem getið var hér að framan. Við þessa fjárhæð hafa aðalstefndu bætt kr. 2.770.00, en það telja þær útlagðan kostnað sinn í sambandi við viðgerð á gluggum á hinni umdeildu íbúð.

Aðalstefnendur hafa ekki mótmælt einstökum kröfuliðum í fyrstu gagnsökinni (sbr. 1.3.). Á hinn bóginn er bótakröfunum í framhaldsgagnsökinni (sbr. 1.4.) mótmælt sem röngum.

3.3. Þriðja gagnsökin (sbr. 1.5.) er varakrafa, miðuð við það, að riftunarkrafa gagnstefnenda verði eigi tekin til greina.

Eins og rakið var í 3.1., telja aðalstefnendur, að þeir séu ekki bótaskyldir. Vísast til þess, sem þar er rakið um málsástæður aðilja.

Bótakröfur gagnstefnenda eru hér þannig sundurliðaðar:

Samkvæmt matsgerð 19. september 1969, sbr. 2.1. . .	kr. 21.100.00
Samkvæmt matsgerð 23. desember 1969 og yfirmatsgerð, dags. 15. júlí 1970	— 20.800.00
Samkvæmt matsgerð, dags. 25. ágúst 1970	— 25.000.00

Þóknun til matsmanna ..... kr. 19.000.00
Annar kostnaður í sambandi við útnefningu matsmanna ..... — 975.00

Samtals kr. 86.875.00

Aðalstefnendur hafa mótmælt öllum áðurgreindum matsgerðum sem röngum, hvað upphæð fébóta snertir. Þá telja aðalstefnendur, að í stað einnar undirmatsgerðar hafi verið framkvæmdar þrjár. Slíkt hafi verið algerlega óþarft og beri að taka tillit til þess við ákvörðun málskostnaðar.

4.0.

4.1. Dómendur hafa gengið á vettvang og skoðað íbúð þá, sem hér er um deilt og þau missmíði, sem á henni eru talin vera.

Matsgerð sú, sem dagsett er 19. september 1969, sbr. 2.1., fjallar um lekaorsakir og galla á teppum á gólfum. Sumir galla þessara blasa við eftir lauslega skoðun, en flestir eru þess eðlis, að þeir fara eigi fram úr því, sem búast mátti við, miðað við aldur hússins og augsýnilegs ástands íbúðarinnar. Hvorki hefur heldur verið sýnt fram á, að svikum hafi verið beitt í sambandi við áðurgreind atriði né að þau hafi heldur verið sérstaklega áskilin við kaupin.

Framangreind matsgerð verður því eigi talin skjóta neinum stoðum undir kröfur gagnstefnenda í gagnsök.

Öðru máli gegnir um hitaeinangrun íbúðarinnar. Þar eru gæðafrávik meiri en búast hefði mátt við.

Aðalstefnendum, sem búið höfðu í íbúðinni um árabil, hlaut að vera kunnugt um, eins og aðstæður eru í íbúðinni, að einangrun hennar var áfátt. Þeim bar því að vekja athygli á þessum göllum við kaupin. Þar sem þetta var ekki gert, bera aðalstefnendur ábyrgð á vanbúnaði þessum.

Íbúðin hafði ekki samþykki byggingaryfirvalda, þá er sala fór fram, eins og rakið hefur verið. Sannað er, að aðalstefnanda Guðrúnu Jacobsen hafi verið um þetta kunnugt.

Dómendur eru þeirrar skoðunar, að aðalstefndu hafi mátt gera ráð fyrir því, að íbúðin hefði tilskilin leyfi byggingaryfirvalda. Hér var því einnig um galla að ræða, sem aðalstefndu bar að vekja athygli á við kaupin. Vanræksla á því hefur hins vegar í för með sér einnig hér ábyrgð fyrir aðalstefnendur.

Dómendur eru sammála mati yfirmatsmanna um úrbætur á

einangrunargöllunum og kostnað við þær úrbætur, þ. e. kr. 20.800.00.

Einnig þykir það rýra verðgildi íbúðarinnar, að hún hafði ekki hlotið samþykki byggingaryfirvalda. Dómendur eru sammála niðurstöðu áðurgreindrar matsgerðar, dags. 25. ágúst 1970 (sbr. 2.1.) um, að tjón af þessum sökum sé hæfilega metið á kr. 25.000.00.

Aðalstefndu hafa á hinn bóginn ekki sýnt fram á, að sviksamlegri launung hafi verið beitt við umrædd kaup. Gallar, sem íbúðin var haldin, eru heldur eigi svo stórfelldir né framkoma aðalstefnenda það vítaverð með hliðsjón af því, að ástæða þyki til að taka riftunarkröfu gagnstefnenda til greina, eins og málum er hér háttað.

Afleiðingin af framansögðu er sú, að gagnkröfur þær, sem raktar hafa verið í 1.3. og 1.4., verða ekki teknar til greina, en kröfugerð í báðum tilvikum er miðuð við riftun íbúðarinnar.

4.2. Kröfur aðalstefnenda í aðalsök nr. 1, 2, 4 og 6 (sbr. 1.2.) eru alfarið reistar á kaupsamningi aðilja. Þær þykir mega skilja sem kröfu um viðurkenningu á skyldu aðalstefndu til að efna loforð sitt samkvæmt áðurgreindum kaupsamningi, dags. 8. apríl 1969, og jafnframt um aðfararhæfan dóm um kröfuliði nr. 1 og 2, sbr. 6. Samkvæmt því, sem rakið er í 4.1., má taka þessa kröfuliði til greina, þó svo, að vextir ákveðast 7% á ári af kr. 25.000.00 frá 1. október 1969 til greiðsludags.

Krafa aðalstefnenda í aðalsök nr. 3 (sbr. 1.2.) er skaðabótakrafa. Þessi krafa hefur eigi verið viðhlítandi rökstudd, og eigi er hún neinum gögnum studd. Er því ekki unnt að taka hana til greina.

Kröfu aðalstefnenda, sem voru sameigendur umræddrar íbúðar, er kaupin fóru fram, ber því að taka til greina í aðalsökinni í samræmi við framanritað.

Dæma ber aðalstefndu til að greiða málskostnað í aðalsökinni, sem telst hæfilega ákveðinn kr. 25.000.00.

4.3. Gagnstefndu eru bótaskyld vegna galla þeirra, sem íbúðin var haldin. Samkvæmt því, sem rakið var í 4.1., nemur tjón gagnstefnenda af þessum sökum kr. 45.800.00, og verður þriðja gagnsökin tekin til greina með þeirri upphæð, sbr. 1.5.

Tekið verður tillit til matskostnaðar við ákvörðun málskostnaðar í gagnsök þessari, en hann þykir hæfilega ákveðinn kr. 25.000.00.

Vextir ákveðast 7% á ári frá 8. apríl 1969, eins og krafizt er.

Gagnstefnendur höfðuðu þriðju gagnsökina, eftir að málið hafði verið dómtekið og endurupptekið á ný og gagnasöfnun í málinu var nær lokið. Sá málatilbúnaður var, eins og hér er háttað, andstæður 2. mgr. 70. gr., 110. gr. og 111. gr. laga nr. 85/1936. Þar sem þessi málatilbúnaður olli þó ekki verulegum réttarfarsþyngslum, þótti ekki alveg nægjanleg ástæða að vísa sök þessari frá dómi án kröfu.

Dóm þennan kvað upp Stefán M. Stefánsson borgardómari ásamt meðdómendunum Diðrik Helgasyni byggingameistara og Braga Þorsteinssyni verkfræðingi.

Dómsorð:

Í aðalsök er aðalstefndu, Katrínu Guðjónsdóttur og Friðriku Guðmundsdóttur, skylt að efna loforð sitt samkvæmt framanrituðum kaupsamningi, dagsettum 8. apríl 1969. Gegn afhendingu afsals að risíbúð til hægri í húsinu nr. 21 við Víðimel, Reykjavík, er aðalstefndu, Katrínu Guðjónsdóttur og Friðriku Guðmundsdóttur, skylt að greiða óskipt aðalstefnendum, Karli Júlíussyni og Guðrúnu Jacobsen, kr. 25.000.00 með 7% ársvöxtum frá 1. október 1969 til greiðsludags og að gefa út skuldabréf að fjárhæð kr. 212.000.16, sem greitt skal á 7 næstu árum með jöfnum árlegum afborgunum. Skuldabréfið skal vera tryggt með 2. veðrétti í risíbúð til hægri í húsinu nr. 21 við Víðimel í Reykjavík. Skuldabréfið skal bera 7½% ársvexti, sem reiknast frá 1. maí 1969, en gjalddagi bréfsins skal vera 10. október ár hvert, í fyrsta sinn 10. október 1970. Vextir skulu greiðast eftir á í sömu gjalddögum og afborganir. Aðalstefndu, Katrín Guðjónsdóttir og Friðrika Guðmundsdóttir, greiði aðalstefnendum, Karli Júlíussyni og Guðrúnu Jacobsen, kr. 25.000.00 í málskostnað í aðalsök.

Í gagnsök greiði gagnstefndu, Karl Júlíusson og Guðrún Jacobsen, gagnstefnendum, Katrínu Guðjónsdóttur og Friðriku Guðmundsdóttur, kr. 45.800.00 með 7% ársvöxtum frá 8. apríl 1969 til greiðsludags og kr. 25.000.00 í málskostnað.

Aðfararfrestur í báðum sökum er 15 dagar frá lögbirtingu dómsins að telja að viðlagðri aðför að lögum.