

Föstudaginn 10. október 1969.

Nr. 30/1969. **Stöðull h/f**

(Benedikt Sveinsson hdl.)

gegn

Halldóri Hjaltasyni Gestssyni og gagnsök

(Ingi Hilmar Ingimundarson hdl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Fasteign. Skaðabótamál.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 18. febrúar 1969. Krefst hann sýknu og málskostnaðar í héraði og hér fyrir dómi úr hendi gagnáfrýjanda.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 2. maí 1969, að fengnu áfrýjunarleyfi 30. apríl s. á., og krafizt þess aðallega, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða honum kr. 61.509.00 með 8% ársvöxtum frá 3. desember 1967 til greiðsludags og svo málskostnað í héraði og hér fyrir dómi, en til vara, að héraðsdómurinn verði staðfestur og aðaláfrýjanda dæmt að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti.

Fallast má á úrlausn héraðsdóms um hina einstöku kröfuliði vegna galla á hinni seldu íbúð að öðru leyti en því, að rétt þykir að dæma gagnáfrýjanda bætur fyrir það, að vanrækt var að setja einangrun undir gólf íbúðar hans, sem er yfir óupphituðum kjallara, og þykja bætur þessar hæfilegar kr. 4.800.00, eins og í yfirmatsgerð getur. Úrslit máls þessa verða því þau, að aðaláfrýjandi verður dæmdur til að greiða gagnáfrýjanda kr. 33.000.00 (28.200.00 + 4.800.00) ásamt 7% ársvöxtum, eins og í héraðsdómi greinir, frá 3. desember 1967 til greiðsludags og svo málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 30.000.00, og er þá tekið tillit til matskostnaðar.

Dómsorð:

Aðaláfrýjandi, Stöðull h/f, greiði gagnáfrýjanda, Halldóri Hjaltasyni Gestssyni, kr. 33.000.00 með 7% ársvöxtum frá 3. desember 1967 til greiðsludags og svo málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 30.000.00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 28. nóvember 1968.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 22. október s.l., hefur Halldór Hjaltason Gestsson, Álfaskeiði 98, Hafnarfirði, höfðað fyrir dóminum með stefnu, birtri 1. apríl 1968, gegn Stöðli h/f, Hafnarfirði, til greiðslu skaðabóta að fjárhæð kr. 61.509.00 með 8% ársvöxtum frá 3. desember 1967 til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá L. M. F. Í.

Af hálfu stefnda er aðallega krafizt sýknu af öllum kröfum stefnanda, en til vara, að stefnukrafan verði lækkuð í kr. 20.200.00 og málskostnaður látinn niður falla.

Með kaupsamningi, dags. 20. desember 1965, kaupir stefnandi af stefnda 2ja herbergja íbúð á jarðhæð í fjölbýlishúsinu nr. 98 við Álfaskeið, Hafnarfirði. Samkvæmt kaupsamningnum var íbúðin seld tilbúin undir tréverk og málningu, þ. e. uppsteypt með frágengnu þaki, tvöföldu verksmiðjugleri í gluggum nema í opnanlegum gluggum, þar skyldi vera tvöfalt gler, en ekki verksmiðjugler, öllum skilrúmum, einangruð og múrhúðuð að innan, fínþússuð með frágenginni miðstöð, þ. e. kynditækjum, miðstöðvarlögn að ofnum, svo og vatns- og skólplögnum. Allt sameiginlegt í kjallara svo og stigahúsi skyldi vera fullfrágengið, stigahúsið málað og máluð gólf í stigagangi og handrið á stiga sett á ásamt fleiri atriðum, sem upp eru talin í kaupsamningi. Þá fylgdi íbúðinni frystihólf í kjallara auk geymslu. Samkvæmt kaupsamningnum skyldi afsal gefið út og íbúðin afhent í síðasta lagi 1. maí 1966, og átti þá öllu að vera lokið samkvæmt samningnum, að undanskildum frágangi á húsinu að utan, er skyldi vera lokið 1. ágúst 1966, en frágangi á lóð hússins skyldi vera lokið 1. nóvember 1966, að því leyti sem stefnandi skyldi annast frágang lóðar, en samkvæmt kaupsamningnum skyldi hann fylla að og jafna að húsinu að norðan.

Kaupverðið, samtals kr. 350.000.00, skyldi greiðast sem hér segir:

- | | | |
|----|---|---------------|
| a) | Með peningum við undirritun kaupsamnings | kr. 65.000.00 |
| b) | Þegar kaupandi fær lán hjá húsnæðismála-
stjórn, þó eigi síðar en 15. apríl 1966 | — 100.000.00 |
| c) | Með peningum þann 15. maí 1966 við afhend-
ingu íbúðarinnar | — 85.000.00 |
| d) | Eftirstöðvar með veðskuldabréfi | — 100.000.00 |

Samtals kr. 350.000.00

Stefnandi greiddi kaupverðið sem hér segir:

- | | | |
|----|--|---------------|
| a) | Með peningum við undirritun kaupsamnings | |
| | 20. desember 1965 | kr. 65.000.00 |
| b) | Þann 4. maí 1966 | — 45.000.00 |
| c) | Þann 21. júní 1966 | — 140.000.00 |
| d) | Með veðskuldabréfi | — 100.000.00 |

Kr. 350.000.00

Afsal fyrir íbúðinni er dagsett 15. júní, en upplýst er, að afsalið var raunverulega undirritað 21. júní.

Stefnandi hefur borið fyrir dóminum, að hinn 13. júní hafi hann fengið leyfi til að byrja að vinna við íbúðina og hafi flutt inn 14. júlí.

Hafi þá hvorki verið komið heitt né kalt vatn í íbúðina og ekki heldur verið búið að tengja skolplögn. Kalda vatnið og skolpleiðslan hafi verið tengd tveim dögum síðar og heita vatnið um mánuði síðar.

Þá hafi orðið dráttur á að fullgera ýmislegt af sameign.

Hinn 12. október hafi verið byrjað að betrumbæta handrið, 12. nóvember hafi verið sett bráðabirgðahurð fyrir barnavagnageymslu. Í síðari hluta desember hafi sorplúgur verið settar í, byrjað að rífa vinnupalla, gangagólf málað, byrjað að setja hurðir í þvottahús, gengið frá thermostati. Síðast í janúar hafi verið settar hurðir fyrir barnavagnageymslu og sorpgeymslu og um miðjan febrúar hafi verið sparzlað í sorplúgur og handrið málað. Frystir hafi verið afhentur 6. desember 1967.

Ástæðuna fyrir greiðsludrætti á kaupverðinu taldi stefnandi þá, að hann hafi ekki fengið útborgað húsnæðismálastjórnarlán fyrr en 21. júní, en tilkynningu um, að lánið væri til reiðu, hafi hann fengið frá Húsnæðismálastjórn hinn 14. júní.

Síðan hafi útborgun lánsins dregizt í viku, vegna þess að staðið hafi á lóðarleigusamningi, en hann hafi seljendur ekki afhent fyrr en 21. júní.

Stefnandi taldi, að hann hefði við undirritun kaupsamnings gert þann munnlega fyrirvara við seljendur, að greiðsla þess hluta kaupverðsins, er fara skyldi fram við útborgun húsnæðismálastjórnarláns eða í síðasta lagi 15. apríl, kynni að dragast fram yfir þann tíma, og hafi umboðsmaður seljanda samþykkt, að sú greiðsla mætti dragast þar til stefnandi fengi lánið.

Gallar komu fram á íbúð stefnanda. Stefnandi telur sig hafa orðið varan við galla á múrhúðun gólfa í ágúst eða september 1966.

Umboðsmaður stefnanda ritaði stefnda bréf hinn 19. október 1966 vegna umræddra galla og vanefnda, er hann taldi hafa orðið af hálfu stefnda.

Umboðsmenn aðilja áttu síðan fund um málið, og 22. nóvember 1966 sendir umboðsmaður stefnda umboðsmanni stefnanda bréf þess efnis, að seljendur séu reiðubúnir til að bæta úr göllum á íbúðinni og/eða greiða bætur fyrir þá eftir nánara samkomulagi, en mótmælir bótakröfum stefnanda vegna afhendingardráttar.

Þessu tilboði svaraði umboðsmaður stefnanda með gagntilboði á þá leið, að:

„1. Stöðull h.f. einangri gólf í íbúð umbj. míns, eins og honum ber skylda til skv. byggingarsamþykkt Hafnarfjarðar.

2. Stöðull h.f. skuldbindi sig til þess að hafa lokið þeim framkvæmdum, sem enn er ólokið, t. d. í sameign og frystigeymslu, fyrir vissan dag að viðlögðum dagsektum. Umræddan dag ákveði aðilar í sameiningu.

3. Stöðull h.f. greiði umbj. mínum kr. 28.000.00 nú strax eða felli niður 1. afb. og vexti af skuldabréfi tryggðu með 3. veðrétti í íbúð umbj. míns. Umrædd greiðsla verði talin fullar bætur á göllum á íbúð umbj. míns, afhendingardrætti svo og óþægindum.

4. Stöðull h.f. greiði lögfræðilegan kostnað v/starfa undirritaðs við mál þetta“.

Þessu gagntilboði telur umboðsmaður stefnda sig hafa svarað munnlega við umboðsmann stefnanda og synjað um greiðslu skaðabóta í peningum, en hins vegar ítrekað, að stefndi væri reiðubúinn til að bæta úr göllum þeim, er væru á íbúðinni, enda hefði hann múrara á staðnum, sem gætu tekið að sér verkið þegar í stað.

Önnur atriði hafi stefndi talið sér óviðkomandi.

Hafi stefnandi haldið fast við þá kröfu sína, að fá greiddar bætur í peningum í stað þess að gefa stefnda kost á að bæta úr göllum á múrverkinu in natura.

Ástæðuna fyrir því kvað stefnandi við aðiljayfirheyrslu hafa verið þá, að af hálfu stefndu hafi verið til þess ætlaðt, að stefnandi byggi áfram í íbúðinni, meðan verið væri að brjóta upp gólf, en stefnandi kvaðst ekki hafa talið það koma til greina, þar sem hann væri með tvö ung börn, það yngra rúmlega árs gamalt, og íbúðin ekki nema tvö herbergi og eldhús.

Hinn 6. marz 1967 beiddist umboðsmaður stefnanda svo mats á göllum á íbúð stefnanda auk annarrar íbúðar í sama húsi, er Guðríður nokkur Jensdóttir hafi keypt af stefnda.

Matsmenn voru dómkvaddir hinn 17. marz og skiluðu matsgerð, dagsettri 4. júní, þar sem þeir telja bætur vegna galla á íbúð stefnanda hæfilega metnar á kr. 9.400.00.

Stefnandi vildi ekki una mati þessu og beiddist hinn 14. september 1967 yfirmats. Þar er beðið um mat á sömu göllum og greindir voru í beiðni um undirmat.

Matsmennirnir skiluðu matsgerð, dagsettri 3. desember 1967, svohljóðandi:

„YFIRMATSGJÖRÐ

Yfirmat á göllum á tveimur íbúðum

að Álfaskeiði 98, Hafnarfirði.

Hinn 19. september 1967 vorum við undirritaðir dómkvaddir á bæjarþingi Hafnarfjarðar til að meta yfirmati „hversu kostu muni að bæta úr göllum þeim, sem getið er í matsbeiðni, dags. 6. marz (dómkvaðning 17. marz 1967), sbr. nánari lýsingu í yfirmatsbeiðni“.

Í matsbeiðninni, dags. 6. marz, segir svo (orðrétt) um gallana á íbúðunum:

„1. Múrhúðun á gólfum er á mörgum stöðum algjörlega ónýt, þar sem hún er laus frá steini, holótt, óslétt og dældótt.

2. Einangrun vantar undir gólf í íbúð Halldórs, en ókyntur kjallari er fyrir neðan. Hefur umbj. m. haft af þessu mikinn auka kyndingarkostnað.

3. Múrhúðun á veggjum íbúðanna, sérstaklega í íbúð Guðríðar, er mjög ábótavant.

4. Skothurð í íbúð Guðríðar mikið skemmd, þar sem naglar stóðu inn í skotið og rispuðu hurðina.

5. Í sameign er stigi mjög illa múrhúðaður og handrið ófaglega unnið.

6. Lóð hússins hefur verið lækkuð án samþykkis íbúðareigenda. Bætt hefur verið þremur þrepum við tröppur hússins og tröppum að hjóla- og barnavagnageymslu sleppt.

Eignarhluti Halldórs telst vera 30% af allri sameign í húsinu nr. 98 og 100, en Guðríðar telst vera 49%. Þess skal getið, að íbúðirnar eru keyptar tilbúnar undir tréverk“.

Í yfirmatsbeiðninni segir meðal annars:

„... Er þess óskað, að yfirmatsmennirnir meti bæði beint og óbeint tjón, svo sem beinan viðgerðarkostnað, afnotamissi og önnur óþægindi við framkvæmd lagfæringa á göllunum ...“.

Dómkvaðningunni fylgdi matsgjörð þeirra Einars Sigurðssonar og Bjarna Erlendssonar, dags. 4/6 1967.

Þann 16. okt. 1967, kl. 17, gengu yfirmatsmenn á vettvang, og voru þar þessir aðiljar fyrir: Halldór Hjaltason, Guðríður Jensdóttir og Hilmar Ingimundarson hdl. fyrir matsbeiðendur og Halldór Magnússon fyrir matsþola, Stöðul h.f. Að tilhlutan Halldórs Magnússonar var Óskar Ágústsson múrarameistari, sá sem sá um verkið, einnig viðstaddur.

Yfirmatsbeiðni og undirmatsbeiðni voru lesnar upp. Var þá leiðrétt, að eignarhluti íbúðanna ætti að vera 3,0% og 4,9%, en ekki 30% og 49%. Undirmatsgjörðin var einnig lesin upp.

Forsvarsmaður Stöðuls h.f. vildi láta þess getið, að flutt var í íbúð Halldórs í júlí og í íbúð Guðríðar í nóv. '66.

Yfirmatsmenn skoðuðu íbúðirnar, stigahúsið og kjallarann og athuguðu afstöðu hússins til lóðarinnar.

Hinar umræddu íbúðir eru í þriggja hæða sambýlishúsi. Íbúð Halldórs Hjaltasonar er á 1. hæð fyrir miðju og íbúð Guðríðar Jensdóttur á 3. hæð til hægri.

Tveir matsmanna, Árni Guðmundsson og Magnús Guðjónsson, fóru tvívegis síðar á staðinn til athugana og mælinga.

Í matsbeiðninni frá 6. marz 1967 eru taldir sex matsliðir, sbr. hér að framan, og þykir hentast að athuga þá hvern fyrir sig.

1. *matsliður*: Múrhúð gólfanna í báðum íbúðunum er mjög áfátt. Gólfín eru ekki rétt og holótt. Allvíða heyrast holhljóð, þegar barið er á þau, sem bendir til þess, að múrhúðun sé laus. Reynt hefur verið að bæta úr göllunum með Bemix-blöndu, en hún hefur flagnað upp.

Við teljum, að brjóta verði upp allstóran hluta af gólfunum vegna þess, hve afréttingin er ófullnægjandi, og aðra hluti þurfi að lagfæra, þar sem efsta lagið er ekki nógu haldgott og óslétt.

2. *matsliður*: Undir íbúð Halldórs Hjaltasonar er óupphitaður kjallari, allur grafinn í jörðu. Í kjallaranum eru geymslur. Loftun er góð.

Í byggingarsamþykkt þeirri, er í gildi var, er húsið var byggt, er í 23. gr. 1. fjallað um hitaeinangrun íbúða. Greinin hljóðar svo:

„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*“.

Þessi grein er samhljóða sömu grein í byggingarsamþykkt Reykjavíkur frá 1. október 1945 og hvað undirstrikuðu setningunni viðvíkur einnig samhljóða 45. gr. núgildandi byggingarsamþykktar Reykjavíkur frá 1964 (orðin: „í íbúðarherbergjum og“ felld niður, en það breytir engu).

Í núgildandi byggingarsamþykkt fyrir Hafnarfjörð frá 1967 hljóðar tilsvareandi setning svo:

„... Sama gildir um neðstu gólfplötu og loftplötu yfir óupphituðum kjallara og skilveggi að óupphituðu rými ...“.

Um þennan matslið segir í matsgjörð Einars Sigurðssonar og Bjarna Erlendssonar:

„Einangrun, sem talin er vanta undir gólf á íbúð Halldórs, þar sem ókyntur kjallari væri undir, þessa kröfu tökum við ekki til greina, þar sem byggingarsamþykkt Hafnarfjarðar gerir ekki kröfu til þess, enda ekki vanalegt að einangra gólf, þegar svona stendur á“.

Ekki verður talið, að útiloft liggi að gólfplötunni, og verður því að telja, að byggingarsamþykkt sú, sem húsið er byggt eftir, geri ekki kröfu til einangrunar, en að okkar áliti er það venjulegast að hitaeinangra, þegar svona stendur á, og að okkar áliti nauðsynlegt, sbr. einnig fyrirsmæli núgildandi byggingarsamþykktar fyrir Hafnarfjörð. Við teljum það ekki okkar verkefni að skera úr um þetta atriði, en höfum metið, hvað kosta mundi að einangra gólfið.

3. *matsliður*: Skekkjur eru á veggjum og áferð þeirra og loftanna ekki góð. Við höfum verðfellt múrhúðun veggja og lofta, en gerum ráð fyrir, að lagfæringar verði gerðar, þegar næst verður málað, og höfum því ekki metið kostnað vegna málunar.

4. *matsliður*: Rispa er á hurðinni, og höfum við metið kostnað

við viðgerð á henni. Við teljum okkur ekki geta eða bera að skera úr um það, hver eigi sök á rispunni.

5. *matsliður*: Bætt hefur verið úr þeim göllum, sem voru á múrhuðun stigans. Finna má að smíði handriðsins, en það er löglegt og kemur að fullum notum. Við teljum því ekki næga ástæðu til þess að meta bætur.

6. *matsliður*: Lögð voru fram 4 blöð hústeikninga, gerð af Baldri Friðrikssyni og Eðvarði Guðmundssyni í maí 1965. Teikningarnar eru áritaðar af byggingafulltrúanum í Hafnarfirði 4/6 1965. Teikningarnar fylgja mati þessu sem fylgiskjöl nr. 1—4. Á teikningunum eru sýnd þrjú þrep niður að kjallaragólfi, en byggingafulltrúi heimilaði Stöðli h.f. að breyta jarðlagi við kjallara hússins frá samþykktri teikningu, þannig að það væri í sömu hæð og kjallaragólf hússins, sbr. vottorð byggingafulltrúa, sem fylgir í frumriti sem nr. 5. Útitröppurnar eru 1.50 m á hæð og fullnægja því 29. gr. 9 í byggingarsamþykktinni.

Við álítum ekkert tilefni til mats á þessum matslið.

Kostnaður viðgerða:

Við mat á kostnaði við viðgerð múrverks höfum við til hliðsjónar uppmælingar frá 17/2 og 25/3 1966, sbr. fylgiskjöl nr. 6 og 7. Við gerum ráð fyrir, að ráðstafanir verði gerðar til þess að verja veggi og tréverk, svo að ekki þurfi að mála. Metinn er kostnaður við rykbindingu og bætur fyrir afnotamissi og óþægindi.

Íbúð Halldórs Hjaltasonar (1. hæð fyrir miðju).

Múrverk, viðgerð og bætur kr. 20.200.00

Kostnaður við einangrun — 4.800.00

Íbúð Guðríðar Jensdóttur (3. hæð til hægri).

Múrverk, viðgerð og bætur kr. 29.400.00

Viðgerð á hurð — 1.500.00

Reykjavík, 3. desember 1967.

Arni Guðmundsson

Magnús Guðjónsson

Ögmundur Jónsson“.

Á grundvelli þessa mats sendi stefnandi stefnda síðan kröfu-
bréf, dags. 20. desember 1967, þar sem hann er krafinn um bætur
samkvæmt yfirmatsgerð svo og vegna afhendingardráttar, kostnaðar við lögfræðiaðstoð svo og vegna undir- og yfirmatskostnaðar.

Í bréfinu segir:

„Kröfugerð Halldórs Hjaltasonar Gestssonar:

1. Bætur samkvæmt yfirmatsgjörð	kr. 25.000.00
2. Yfirmatskostnaður (helmingur)	— 8.444.00
3. Undirmatskostnaður (helmingur)	— 3.065.00
4. Bætur vegna afhendingardráttar	— 10.000.00
5. Lögfræðikostnaður	— 5.250.00

Samtals kr. 51.759.00

Af þessari fjárhæð er krafizt 8% ársvaxta frá 3. desember 1967. Kröfur þessar óskast greiddar undirrituðum fyrir 27. desember næstkomandi.

Verði ekki fallizt á ofangreindar kröfur umbj. m., telja þau sig ekki bundin við þessa kröfugerð og áskilja sér rétt til að krefja um bætur, m. a. vegna breytinga frá samþykktri teikningu svo og að hækka kröfugerð vegna afhendingarinnar“.

Ekki vildi stefndi greiða samkvæmt framanritaðri kröfugerð, og hinn 1. apríl 1968 höfðaði svo stefnandi mál þetta.

Stefnukröfur sínar í máli þessu sundurliðar stefnandi þannig:

1. Bætur samkvæmt yfirmatsgerð	kr. 25.000.00
2. Yfirmatskostnaður (helmingur)	— 8.444.00
3. Undirmatskostnaður (helmingur)	— 3.065.00
4. Bætur vegna afhendingardráttar svo og bætur vegna breytinga frá samþykktri teikningu	— 25.000.00

Kröfur sínar rökstyður stefnandi með því, að stefnda hafi borið að skila íbúðinni í því ástandi, er kaupsamningurinn greinir, gallalausri og á réttum tíma.

Matsfjárhæðum sé í hóf stillt. Hvað snerti galla á múrhúðun, þá hafi tilboð stefnda um að bæta úr þeim verið ófullnægjandi. Hann hafi aðeins boðizt til að brjóta upp gólf, en eins og fram komi í matsgerð, séu skekkjur á veggjum og áferð þeirra og loftanna ekki góð. Hafi matsmenn séð ástæðu til að verðfella múrhúðun veggja og lofta.

Þá hafi stefnandi ekki verið skyldur að hlýta því, að stefndi bætti galla á gólfum in natura, og því á engan hátt spillt rétti sínum til bóta, þótt hann hafnaði ófullkomnu tilboði stefnda um slíka viðgerð.

Í fasteignakaupum hafi seljandi ekki hliðstæðan rétt og í lausa-fjárkaupum til að bæta úr göllum á seldum hlut.

Þótt kaupalögin geri ráð fyrir slíkum takmörkuðum rétti, sbr. 49. gr. nefndra laga, sé sá réttur ekki fyrir hendi í fasteigna-kaupum, enda komi það skýrt fram í 1. gr. kaupalaganna, að þau gildi ekki um fasteignakaup, og verði að telja, að löggjöfnun frá þeim sé óheimil.

Þá sé og á það að líta, að þótt um lausafjárkaup hefði verið að ræða, þá hefði réttur seljanda til að bæta úr gallanum verið takmarkaður við það, að það væri gert, áður en sá frestur var úti, er kaupanda var skylt að bíða afhendingar, og einnig að kaupandi hefði engan kostnað eða óhagræði af því.

Stefnandi bendir á, að hann hafi verið búinn að taka við íbúðinni, löngu áður en stefndi bauðst til að brjóta upp gólfíð.

Enn fremur hefði það haft mikil óþægindi í för með sér, þar sem stefndi hafi gert ráð fyrir, að hann byggi áfram í íbúðinni, meðan verið væri að brjóta upp gólfin, en stefnandi hafi verið með tvö ung börn, það yngra rúmlega árgamalt, og íbúðin ekki nema tvö herbergi og eldhús.

Hefði slíkt verið nánast útilokað vegna ryks og óþæginda og hefði að öllum líkindum spillt heilsu barna stefnanda.

Þá hafi stefnandi ekki átt kost á öðru húsnæði, þótt hann hefði viljað flytja úr íbúðinni.

Enn fremur hefði slíkur búferlaflutningur skapað stefnanda kostnað og mikla fyrirhöfn.

Sé því réttur stefnanda til að hafna tilboði stefnda um að brjóta upp gólfíð, en krefjast í þess stað fébóta, óvefengjanlegur og beri því að hrinda sýknukröfu stefnda.

Bótakröfu vegna breytinga frá samþykkttri teikningu rökstyður stefnandi með því, að stefndi hafi lækkað lóðina fyrir framan húsið án samráðs við sig, eftir að kaupsamningurinn var gerður. Hafi stefndi þannig vanefnt kaupsamninginn og þar með bakað sér bótaskyldu.

Af þessum sökum séu útitröppur um helmingi hærri en samkvæmt teikningunni og útlit hússins annað og lakara en ella. Þetta geri umferð inn í húsið örðugri og lækki íbúð stefnanda í verði.

Afhendingardrátt, einkum á sameign, telur stefnandi hafa valdið sér tjóni.

Frágangi á sameiginlegum eignarhluta hafi átt að vera lokið, er afhending íbúðarinnar skyldi fara fram hinn 1. maí 1966, að undanteknum frágangi á húsinu að utan, er skyldi vera lokið fyrir 1. ágúst 1966.

Afhending á íbúðinni hafi dregizt til 13. júní, eða um einn og

hálfan mánuð, og tenging á vatns-, skulp- og hitalögnum hafi dregizt lengur. Heita vatnið hafi t. d. ekki verið tengt, fyrr en nærri mánuði eftir að afsal var gefið út, og stefnandi hafði að fullu staðið skil á kaupverðinu, en heitt vatn sé að sjálfsögðu eitt skilyrði þess, að húsnæði sé íbúðarhæft, t. d. sé það ónothæft þangað til.

Af þessum afhendingardrætti telur stefnandi sig hafa haft óþægindi og töluverðan kostnað, bæði beinan húsaleigukostnað og ýmsan óbeinan kostnað, enda hafi þau hjónin verið með tvö ung börn.

Enn fremur telur stefndi sig hafa orðið fyrir kostnaði og óþægindum vegna afhendingardráttar á öðrum hlutum sameignar.

Það hafi t. d. ekki verið fyrr en í janúar 1967 sem hægt var að ganga í gegnum aðalinnganginn í húsið. Fram til þess tíma hafi verið gengið inn í kjallara, þ. e. í barnavagnageymslu í kjallara, þaðan inn í þvottahús og fram hjá dyrum á íbúð stefnanda.

Hafi stefnandi og fjölskylda hans haft mikil óþægindi af því, að öll umferð skyldi vera fram hjá dyrunum á íbúð hans, enda hafi verið unnið við múrverk og fleira á efri hæðunum, löngu eftir að stefnandi flutti inn í húsið, og múrarar og aðrir byggingamenn verið berandi fötur og byggingarefni inn í húsið, meðan á því stóð.

Þá telur stefnandi, að útitröppur séu gallaðar að því leyti, að hver trappa sé bæði of mjó og ekki nægilega há og fullnægi ekki skilyrðum 29. gr. byggingarsamþykktar fyrir Hafnarfjörð.

Sýknukröfu sína byggir stefndi fyrst og fremst á því, að það sé megin sjónarmið íslenskra laga, að manni, sem selur hlut, sem áfátt er, sé rétt undir öllum kringumstæðum að fá að bæta úr þeim galla, sem á hlutnum er, til að verjast þeim heimildum, sem kaupandi kunni að eiga til riftunar eða skaðabóta.

Vanefndarheimildir kröfuhafa séu háðar því skilyrði, að hann hafi árangurslaust skorað á skuldara að bæta úr gallanum.

Hér standi svo á, að stefndi hafi frá upphafi verið reiðubúinn að bæta úr gallanum, en fyrir viðtökudrátt stefnanda á því að taka við bótum hafi hann spillt öllum rétti sínum til skaðabóta í máli þessu.

Að öðru leyti er rökstuðningur sýknukröfu þessi af hálfu stefnda:

- „1. Dráttur sá, er varð á afhendingu íbúðarinnar til stefnanda, er stefnanda einum um að kenna, þar sem hann innti eigi af hendi tilskyldar og umsamdar greiðslur, fyrr en liðlega

tveimur mánuðum síðar en greiða skyldi. Íbúðin var hins vegar afhent stefnanda, um leið og hann hafði fullnægt greiðsluskuldbindingum sínum. Þess vegna mótmælir umbj. m. kröfum stefnanda um bætur fyrir drátt á afhendingu.

2. Kröfum um bætur vegna breytinga umbj. m. frá samþykkttri teikningu af húsinu er mótmælt, enda breytingin samþ. af byggingaryfirvöldum í Hafnarfirði. Jafnframt skal bent á, að fjölbýlishúsið var uppsteypt, þegar er stefnandi festi kaup á íbúð sinni, og mátti honum því vera fyllilega ljós sú breyting, sem gerð hafði verið á húsinu frá teikningu þess. Jafnframt skal bent á, að yfirmatsmenn sem og undirmatsmenn telja ekki rök fyrir því að meta bætur af þessu tilefni.
3. Kröfum stefnanda um bætur fyrir einangrun á gólflötu í íbúð hans er mótmælt, enda er íbúðin byggð í fullu samræmi við þágildandi byggingarsamþykkt Hafnarfjarðar-kaupstaðar, og engir samningar voru um, að íbúðin skyldi fullnægja strangari reglum í þessu efni en byggingarsamþykktin gerði ráð fyrir.
4. Umbj. m. marg ítrekaði við stefnanda, bæði munnlega og skriflega, að hann væri reiðubúinn til þess að lagfæra þá galla, sem hann taldi sig bera ábyrgð á, sem sé múrverk í íbúðinni, en stefnandi hefur með þvermóðsku sinni jafnoft hafnað því tilboði. Samkvæmt meginreglum laga verður að telja, að umbj. m. hafi verið rétt að bæta úr göllunum, en þar sem stefnandi meinaði honum að gera það, verður að telja, að stefnandi hafi þegar með þeirri framkomu sinni fyrirgert þeim rétti, sem hann kann að hafa átt í þessu efni.
5. Stefnandi kaus heldur að leggja í ærinn kostnað við það að láta meta það tjón, sem hann telur sig hafa orðið fyrir af göllum þeim, sem umbj. m. lýsti sig ávallt reiðubúinn til þess að bæta. Verður að telja, að sá kostnaður hafi verið ástæðulaus, þegar virt eru rök matsmanna bæði við undir- og yfirmat. Sá kostnaður, sem stefnandi hefur af þessu haft, er því með öllu á hans eigin ábyrgð og með öllu óviðkomandi umbj. m., og er þeim kostnaði mótmælt sem kröfu á hendur umbj. m.“.

Rökstuðningur stefnda fyrir varakröfu er sá, að verði eigi fallizt á framangreind sjónarmið og hann sýknaður, þá sé eðlilegt, að honum verði aðeins gert að greiða þann beina skaða, er stefnandi hafi orðið fyrir af hinum greindu göllum, er yfirmats-

menn meti á kr. 20.200.00, en málskostnaður, þar á meðal kostnaður við mót þau, sem fram hafa farið, verði látinn niður falla, enda beri stefnandi einn ábyrgð á þeim tilkostnaði, sem stofnað hafi verið til í sambandi við undir- og yfirmat, þar sem mötin hafi verið með öllu ónauðsynleg, því að stefndi hafi ávallt verið reiðubúinn til að bæta úr göllum þeim, er voru á múrverki íbúðarinnar, en stefnandi hafi staðið því í vegi.

Þá staðfesti yfirmatið það, að aðrir gallar hafi ekki fundizt á íbúðinni, er yfirmatsmönnum þætti ástæða til að meta til bóta, en þeir, er stefndi hafi ætíð verið reiðubúinn að bæta úr.

Að áliti réttarins var stefndi ábyrgur fyrir göllum þeim, er fram komu á íbúð stefnanda.

Stefndi átti rétt á að bæta úr umræddum göllum með því að gera við og endurbæta það, er áfátt var.

Pó verður að telja, að stefndi ætti því aðeins rétt á að efna greiðsluskyldu sína með þessum hætti, að það ylli kaupanda ekki verulegum óþægindum eða kostnaði.

Stefnandi þykir því ekki hafa, eins og á stóð, fyrirgert rétti sínum til bóta úr hendi stefnda, þótt hann hafnaði tilboði stefnda um að brjóta upp gólfíð í íbúðinni.

Dómendur hafa farið á vettvang, skoðað umrædda íbúð, kynnt sér galla á henni og kannað allar aðstæður.

Þykja bætur vegna galla á múrverki hæfilega ákvarðaðar kr. 20.200.00, og er það í samræmi við yfirmatsgerð.

Í kaupsamningi um íbúð stefnanda var tekið fram, að íbúðin skyldi vera einangruð, en ekki nánar tekið fram með hverjum hætti.

Verður að telja, að stefndi hafi skuldbundið sig til að skila íbúðinni þannig einangraðri, að fullnægði skilyrðum þágildandi byggingarsamþykktar nr. 94/1960 og í samræmi við það, sem venjulegt var og viðgengizt hafði hér í bæ á þeim tíma.

Byggingarsamþykktin gerði þá kröfu, að einangrað væri gegn nánar tilgreindu hitatapi, m. a. „kjallaragólf í íbúðarherbergjum og loft- og gólfplötur, sem útiloft liggur að“.

Tilvitnuð ákvæði munu hafa verið skýrð þröngt af byggingarfirvöldum hér í bæ og ekki verið að því fundið, þótt neðsta loftplata í húsum, þar sem aðstæður voru svipaðar og í því húsi, er hér um ræðir, væri ekki einangruð.

Hinir sérfróðu meðdómsmenn telja, að mjög óvenjulegt hafi verið, að neðsta loftplata væri einangruð, þar sem aðstæður eru svipaðar og að Álfaskeiði 98.

Hafi ekki, svo að kunnugt sé, komið til ágreinings af því til efni né kaupendur íbúða að því fundið.

Telja þeir, að þetta hafi ekki áhrif á verð íbúða á fyrstu hæð og tillit sé ekki tekið til þessa við uppgjör á hitakostnaði milli íbúða.

Þar sem telja verður, að fyrrgreind skýring á ákvæðum byggingarsamþykktarinnar hafi verið heimil, og framangreindur skilningur virðist hafa verið orðinn almennur, verður ekki talið, að um vanefnd seljanda að þessu leyti hafi verið að ræða, enda er því ekki haldið fram í málinu, að einangrun á gólfi hafi sérstaklega borið á góma, er aðiljar sömdu um kaupin á íbúðinni.

Ber því að sýkna stefnda af þessum kröfulið.

Ekki verður talið, að stefnanda hafi tekizt að sanna, að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna breytinga frá samþykkttri teikningu.

Stefnda þar ekki skylda til að afhenda hið selda, fyrr en hann hafði fengið greiddan þann hluta kaupverðsins, er greiðast skyldi fyrir afhendingu íbúðarinnar.

Verður honum því ekki gert að greiða bætur vegna afhendingardráttar á séreign stefnanda í húsinu.

Verulegur afhendingardráttur varð á ýmsum hlutum sameignar, m. a. frystigeymslu í kjallara, sem afhent var 6. desember 1967.

Ekki er bótagrundvöllur fyrir ófjárhagslegu tjóni stefnanda af þessum ástæðum, og ekki hefur honum tekizt að sanna nægilega fjárhagstjón annað en afnotamissi.

Bætur fyrir afnotamissi vegna afhendingardráttar þykja hæfilega ákveðnar kr. 8.000.00.

Matskostnað, er stefnda þykir bera að greiða, ber að taka til athugunar við ákvörðun málskostnaðar, sbr. 175. gr. laga nr. 85/1936.

Þar sem hér er um umþrættar kröfur að ræða, ber að tildæma 7% vexti.

Málskostnaður, þar með talinn matskostnaður, sem að fullu er tekinn til greina, þykir hæfilega ákveðinn kr. 21.500.00.

Már Pétursson, fulltrúa bæjarfógeta, kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Sigurgeiri Guðmundssyni tæknifræðingi og Guðmundi Þorleifssyni húsasmíðameistara.

Dómsorð:

Stefndi, Stöðull h/f, greiði stefnanda, Halldóri Hjaltasyni Gestssyni, kr. 28.200.00 með 7% ársvöxtum frá 3. desember 1967 til greiðsludags svo og samtals kr. 21.500.00 í matskostn-

að og málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 15. október 1969.

Nr. 177/1968. **Gunnlaugur Halldórsson**
Guðmundur Kr. Kristinsson
 (Ragnar Jónsson hrl.)
Sigurður J. Helgason og
Byggingameistarinn h/f
 (Baldvin Jónsson hrl.)
 gegn
Bjarna Hannessyni
 (Sigurður Helgason hdl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Ómerking. Ábyrgð byggingameistara og verktaka á byggingarframkvæmdum.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjendur Gunnlaugur Halldórsson og Guðmundur Kr. Kristinsson hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 11. október 1968, að fengnu áfrýjunarleyfi 8. s. m. Þeir krefjast sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar úr hendi hans í héraði og hér fyrir dómi.

Áfrýjendur Sigurður J. Helgason og Byggingameistarinn h/f hafa áfrýjað málinu af sinni hendi með stefnu 21. október 1968, að fengnu áfrýjunarleyfi 8. s. m. Þeir gera þær dómkröfur, að þeim verði dæmd sýkna og málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefnda.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar hér fyrir dómi úr hendi áfrýjenda.

Matsgerð sú frá 30. apríl 1965, er í málinu greinir, var framkvæmd, löngu áður en áfrýjendum Gunnlaugi Halldórs-