

Úrskurðarorð:

Kærði, Steven Arthur March, sæti gæsluvarðhaldi allt til miðvikudagsins 1. október nk., kl. 1700.

Föstudaginn 26. september 1980.

Nr. 125/1978. **Arndís Sigurðardóttir**
(Brynjólfur Kjartansson hrl.)
gegn
Guðlaugi Kristóferssyni
og gagnsök
(Jón Hjaltason hrl.).

Fasteignakaup. Riftun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörns-son, Benedikt Sigurjónsson, Magnús Þ. Torfason, Sigurgeir Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Aðaláfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 22. júní 1978, sem árituð var um birtingu 20. september s. á. Krefst hún sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hans hendi bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur samkvæmt heimild í 3. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973 áfrýjað máli þessu með stefnu 20. september 1978. Krefst hann þess, að aðaláfrýjandi verði dæmd til að greiða sér 390.069 krónur með 13% ársvöxtum frá 3. mars 1976 til 21. nóvember 1977, 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978, 19% 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 og 46% ársvöxtum til uppsögu dóms þessa og síðan hæstu innlánsvöxtum, eins

og þeir verða á hverjum tíma frá þeim degi til greiðsludags, auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Af matsgerð þeirra Erlendar Péturssonar og Páls Zophoníassonar frá 18. mars 1976 kemur fram, að nokkur leki hafi komið fram í íbúðinni. Af matsgerðinni og vætti matsmanna má ráða, að leki þessi hafi stafað að nokkru af óvönduðum frágangi á þaki, en að nokkru vegna gerðar þakrenna hússins, en sú þakrennugerð, sem þar var, hafi verið algeng á byggingartíma þess. Matsmenn greindu hins vegar ekki sundur kostnað á úrbótum á göllum þessum. Verður ekki talið, að gagnáfrýjandi hafi sannað, að um slíka galla hafi verið að ræða á íbúðinni, að heimilað hafi honum riftun á kaupunum.

Gagnáfrýjandi stóð ekki við skuldbindingu sína um að greiða þær 1.100.000 krónur, sem honum bar að inna af hendi hinn 31. janúar 1976, og hann lét í ljós með ótvíræðum hætti þá ætlun sína að standa ekki við kaupin, m. a. með því að skila lyklum íbúðarinnar 1. mars 1976. Var aðaláfrýjanda af framangreindum orsökum heimilt að rifta kaupsamningi sínum við hann.

Verða nú teknar til úrlausnar kröfur aðilja í máli þessu.

Gagnáfrýjandi sundurliðar kröfur sínar þannig:

1. Eftirstöðvar af greiddu kaupverði	kr. 300.000
2. Brunabótaiðgjald 15/10 1975—15/10 1976 ..	— 7.557
3. Athugun og stilling á kynditækjum	— 4.000
4. Greiddir varahlutir til miðstöðvar	— 1.450
5. Blöndunartæki með uppsetningu	— 8.872
6. Vextir af vixli 9/9 1975—9/3 1976	— 27.890
7. Greidd dómkvaðning matsmanna og þóknun ..	— 40.300

Samtals kr. 390.069

Um 1. Aðaláfrýjanda, sem rifti kaupsamningi aðilja, ber að endurgreiða gagnáfrýjanda þær 300.000 krónur, sem hann hefur greitt af kaupverði íbúðarinnar. Verður þessi liður því til greina tekinn.

Um 2. Fallast má á, að gagnáfrýjandi eigi rétt til að fá þennan lið endurgreiddan.

Um 3 og 4. Hér er um að ræða nauðsynlegt viðhald, sem ætla verður, að hafi sparað aðaláfrýjanda útgjöld. Verða þessir kröfuliðir því til greina teknir.

Um 5. Lýst hefur verið yfir í málflutningi, að hér hafi verið um að ræða blöndunartæki, en ekki nauðsynlega endurnýjun eldri tækja. Á gagnáfrýjandi rétt á að nema tækin á brott aðaláfrýjanda að skaðlausu, en ekki verður hún dæmd til að greiða honum verð tækjanna.

Um 6. Engin rök hafa verið leidd að þessum kröfulið, og verður hann því ekki tekinn til greina.

Um 7. Með skírskotun til þess, sem áður segir um matsgerð þá, sem hér er fjallað um, verður ekki talið, að aðaláfrýjanda beri að greiða gagnáfrýjanda þennan kostnað.

Samkvæmt þessu verða teknar til greina kröfur gagnáfrýjanda á hendur aðaláfrýjanda, samtals að fjárhæð 313.007 krónur ($300.000 + 7.557 + 4.000 + 1.450$).

Aðaláfrýjandi sundurliðar kröfur sínar þannig:

1. Húsaleiga í 6 mánuði	kr. 180.000
2. Greitt fyrir gerð kaupsamnings	— 45.000
3. Vextir skv. kaupsamningi, 13% ársvextir af 1.100.000 krónum í 5 mánuði	— 59.583
4. Dráttarvextir af sömu fjárhæð í 2 mánuði ..	— 44.000
5. Húsaleigutap í 3 mánuði	— 90.000

Samtals kr. 418.583

Um 1. Gagnáfrýjandi hafði not íbúðarinnar frá 9. september 1975 til 1. mars 1976. Þykir greiðsla fyrir þessi not hæfilega ákveðin alls 120.000 krónur.

Um 2. Aðaláfrýjandi hefur engin gögn fært fram til sönnunar þessari kröfu, og verður hún því eigi tekin til greina gegn andmælum gagnáfrýjanda.

Um 3. og 4. Kröfur þær, sem hér er um fjallað, eru eigi þess efnis, að unnt sé að taka þær til greina.

Um 5. Krafa þessi er órökstudd og verður því eigi tekin til greina.

Samkvæmt framangreindu verða teknar til greina samtals 120.000 krónur af kröfum aðaláfrýjanda. Aðaláfrýjanda ber því að greiða gagnáfrýjanda alls 193.007 krónur ($313.007 \div 120.000$) með vöxtum, eins og krafist er, þó þannig, að vextir reiknast frá 19. mars 1976 í samræmi við kröfur gagnáfrýjanda í héraði.

Eftir þessum málalokum ber að dæma aðaláfrýjanda til að greiða gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 250.000 krónur.

D ó m s o r ð:

Aðaláfrýjandi, Arndís Sigurðardóttir, greiði gagnáfrýjanda, Guðlaugi Kristóferssyni, 193.007 krónur með 13% ársvöxtum frá 19. mars 1976 til 21. nóvember 1977, 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978, 19% 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 s. á., 43.5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1980, 46% ársvöxtum frá þeim degi til uppsögu dóms þessa og síðan hæstu innlánsvöxtum, eins og þeir verða á hverjum tíma, til greiðsludags svo og 250.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Vestmannaeyja 9. maí 1978.

Mál þetta, sem dómtekið var 13. f. m., hefur Guðlaugur Kristófersson, Foldahrauni 40 C, Vestmannaeyjum, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 3. mars 1977, birtri 7. mars s. á., á hendur Arndísi Sigurðardóttur, Birkigrund 74, Kópavogi, til greiðslu á kr. 390.000 ásamt með 2% dráttarvöxtum á mánuði eða fyrir brot úr mánuði frá 19. mars 1976 til 20. nóvember 1976 og

2.5% dráttarvöxtum á mánuði eða fyrir brot úr mánuði frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar að fullu að skaðlausu, þar með talin full fálfærslulaun fyrir dóminum samkvæmt lágmarks gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Af hálfu stefndu eru gerðar þær dómkröfur, að stefnda verði algerlega sýknuð af öllum kröfum stefnanda og henni dæmdur málskostnaður að skaðlausu samkvæmt mati réttarins. Til vara er krafist verulegrar lækkunar á kröfum stefnanda og einnig í því tilviki krafist málskostnaðar. Þá mótmælti stefnda sérstaklega vaxtakröfu stefnanda sem of hárrí.

Sáttaumleitanir dómsins báru ekki árangur.

MÁLSATVIK.

Þann 9. september 1975 gerðu stefnandi og stefnda með sér kaupsamning, þar sem stefnda sem seljandi seldi stefnanda sem kaupanda í nefndum samningi íbúð í risi húseignarinnar nr. 28 við Hólagötu í Vestmannaeyjum. Nefndur kaupsamningur hafði m. a. þau ákvæði, að íbúðin seldist í því ástandi, sem hún væri þá í og kaupandi hefði kynnt sér við skoðun og sætt sig við í einu og öllu. Umsamið kaupverð íbúðarinnar var kr. 4.500.000 — krónur fjórar milljónir og fimmhundruð þúsund — og skyldu greiðast kr. 600.000 við undirritun kaupsamnings, kr. 1.100.000 þann 31. janúar 1976 og kr. 300.000 þann 31. maí 1976, en að öðru leyti með yfirtöku áhvílandi veðlána og útgáfu nýrra. Afhending íbúðarinnar fór fram þann sama dag og kaupsamningurinn var undirritaður (9. september 1975).

Afsal fyrir eigninni skyldi fara fram hinn 31. maí 1976, þegar kaupandi hefði staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt samningnum.

Þá var ákvæði í kaupsamningnum um það, að kaupandi greiddi almenna innlánsvexti banka af greiðslum skv. liðum 2 (1.100.000) og 3 (300.000) kaupsamningsins frá dagsetningu kaupsamningsins til greiðsludags.

Loks var ákvæði í kaupsamningnum um það, að ef mál risi út af kaupsamningnum, mætti reka það fyrir bæjarþingi Vestmannaeyja án milligöngu sáttanefndarmanna.

Í kringum 15. september 1975 fluttist stefnandi í íbúðina, og hefur hann borið hér fyrir réttinum, að strax hafi farið að bera á leka í íbúðinni, þ. e. frá þakinu, og hafi vatnságangurinn verið mestur í stofunni. Stefnandi ritaði bæjarfógetanum í Vestmannaeyjum bréf, dags. 15. janúar 1976, þar sem hann bað um, að dóm-

kvaddir yrðu sérkunnáttumenn til að meta tjón á íbúðinni og segja til um, af hverju það stafaði.

Þann 16. febrúar 1976 ritar lögmaður stefndu stefnanda bréf, þar sem stefnandi er krafinn um greiðslu að fjárhæð kr. 1.100.000 samkvæmt 2. lið kaupsamnings milli aðilja. Jafnframt segir svo í bréfi lögmanns stefndu, að verði greiðsla þessi eigi innt af hendi fyrir 25. þess mánaðar ásamt tilskyldum vöxtum, verði eigi komist hjá lögsókn á hendur stefnanda til greiðslu skuldarinnar að kröfu skuldareiganda eða eftir atvikum að rifta kaupum, þannig að unnt sé að ráðstafa ofangreindu húsnæði á annan hátt.

Þann 1. mars 1976 er stefnandi nýlega fluttur úr íbúðinni og skilar af sér lyklum að íbúðinni.

Þann 3. mars 1976 ritar lögmaður stefndu stefnanda svofellt bréf:

„Mér hefur falið frú Arndís Sigurðardóttir, Birkigrund 74, Kópavogi, að tilkynna yður um riftun á kaupsamningi ykkar í millum um risibúð á Hólagötu 28, Vestmannaeyjum, dags. 9. september 1975.

Ástæður umbjóðanda míns fyrir riftun þessari eru m. a. þær, að þér hafið eigi innt af höndum tilskildar greiðslur samkvæmt kaupsamningi og lýst því yfir, að þér munið eigi greiða. Ennfremur hafið þér nú yfirgefið íbúðina og losað yður við lykla hennar og brugðist skyldu yðar um lögmæta umsjón með eigninni. Er því umbjóðanda mínum nauðugur einn kostur að lýsa yfir riftun ofangreindra kaupa.“

Þann 9. mars 1976 féll í gjalddaga víxill að fjárhæð kr. 300.000, sem stefnandi hafði tekið og var tryggður með veði í íbúðinni, og stefnandi hafði notað andvirðið sem greiðslu á 1. lið kaupsamningsins. Stefnda yfirtók síðar víxil þennan.

Hinir dómkvöddu matsmenn, Páll Zophoníasson tæknifræðingur og Erlendur Pétursson byggingameistari, skiluðu af sér matsgerð í málinu 18. mars 1976. Í matsgerð þeirri segir m. a. svo:

- „a) *Leki er í stofulofti*: Orsök lekans er, að ekki hefur verið gengið nógu vel frá samskeytum milli þaks- og kvistveggja.
- b) *Leki er í eldhúsi*: Orsök lekans er, að þegar rennur hússins, sem eru steinsteyptar (sjá meðf. teikningu), eru fullar af snjó eða ís, sem teppir allt frárennsli, og í asahláku þrýstist vatn upp undir þakklæðningu og inn með mólettu.
- c) *Leki er í svefnherbergi*: Orsök lekans er bæði lélegur kvistfrágangur (sjá undir a) og mólettufrágangur (sjá undir b).

- d) *Leki er í baðherbergi*: Orsök lekans er, að ekki hefur verið klætt nægilega með tjörupappa ofan á kvistinn, eins og venja er, undir járnklæðningu á þökum.

Niðurstaða:

Lekar með mólettum eru ekki óþekktir hér í Vestmannaeyjum, þar sem frágangur þessi var algengur á vissu tímabili.

Lekar með kvistum eru vegna ófullnægjandi frágangs.

Tillaga að úrbótum:

- 1) Hreinsa upp samskeyti milli kvists og þaks (austurhlíð), þetta með kíttri og múra síðan uppí.
- 2) Losa þakjárn af kvisti (að vestan) og klæða með pappa — einnig mun þakrenna bæta úr.
- 3) Leka með mólettum er í flestum tilfellum erfitt að gera við, sumir húseigendur hafa brotið steinrennurnar af og sett upp plastrennur.

Tillaga matsmanna er að losa um allt járn á neðri hluta þaksins, klæða með tjörupappa ca. 60 cm. upp á þakið og líma pappann ofan í rennuna.

Kostnaður við þessar úrbætur er metinn á kr. 315 þús. á núverandi verðlagi.

Matsmenn hafa metið þann skaða, sem húseigandi hefur orðið fyrir vegna vatnságangsins og metið hann á:

- a) kr. 155 þús. vegna innanhússkemda (málning, loftplötur, múrviðgerðir)
- b) kr. 10 þús. vegna innanstokksmuna.“

Framangreindir matsmenn hafa komið fyrir dóminn og staðfest matsgerðina.

Þann 19. mars 1976 ritar stefnandi lögmanni stefndu bréf, þar sem viðurkennd er móttaka á riftunarbréfi stefndu jafnframt því sem greint er frá niðurstöðu matsgerðarinnar. Í bréfi þessu telur stefnandi sig hafa orðið að flýja íbúðina vegna framkominna galla og telur, að hann eigi rétt til að rifta kaupunum af framangreindum ástæðum. Stefnandi segir í bréfi þessu, að stefnda eigi að gera sig skaðlausan af þessu og eigi þannig að greiða sér til baka það, sem hann hafi greitt upp í íbúðarverðið, sem hann tiltekur, að sé kr. 600.000 auk vaxta frá 9. september 1975, enn

fremur brunabótagjald, kr. 7.000, skemmdir á innbúi, kr. 10.000, og matskostnaður, kr. 40.300.

Þann 17. september s. á. ritar stefnandi stefndu bréf, þar sem hann ítrekar fyrra bréf sitt frá 19. mars s. á. og segir síðan: „Síðan bréf þetta var ritað, hafið þér tekið við að greiða víxilinn í Sparisjóðnum kr. 300.000, en annað ekki. Samkvæmt þessu er skuld yðar enn við mig sem hér segir.“

Stefnandi sundurliðar síðan kröfugerðina, eins og hún er framsett í stefnunni.

Þann 19. nóvember s. á. ritar lögmaður stefnanda stefndu innheimtubríf.

Vitnið Páll Zophaníasson sagði það óvanalegt við þetta hús, að rennur væru einum metra fyrir ofan plötuhað, en venjulega væri þetta í sömu hæð. Kvað vitnið þá hafa talið ljóst vera, þótt þeir hefðu að vísu ekki rifið járneð af þakinu, að ekki hefði verið klætt nægilega með tjörupappa ofan á kvistinn, eins og venja væri undir járnklæðningu á þökum, en lekann í baðherberginu mætti rekja til þessa atriðis.

Er vettvangsskoðun þeirra hafi farið fram, hafi stefnandi enn ekki verið fluttur úr íbúðinni og verið þar með innanstokksmuni sína og fulltrúar beggja aðila hafi verið viðstaddir. Ekki hafi verið leki í húsinu, enda þá ekki slíkt veðurfar, en menjar lekans hins vegar verið sýnilegar á þeim stöðum, er í matsgerðinni greinir, og sýnilegt hefði verið, að lekinn hefði skemmt út frá sér. Vitnið taldi, að þar sem rennur væru steypar og mólettufrágangur, þá væri alltaf viss hætta á leka og sérstaklega þyrfti að hafa góða aðgæslu, þegar skiptist á snjór, frost og hláka. Vitnið mundi til þess, að málning var flögnuð af veggjum, en ekki mundi vitnið að tilgreina þá innanstokksmuni, er skemmst höfðu.

Vitnið Erlendur Gísli Pétursson taldi, að lélegur mólettufrágangur í upphafi hafi haft meira að segja varðandi framkominn leka en aldur hússins. Gat vitnið sérstaklega um lélegan mólettufrágang á vesturhlið hússins. Þegar þannig væri ástatt um smíði húsa, að mólettufrágangur væri viðhafður og steinsteypar rennur, þá mætti alltaf búast við leka, þegar skiptast á skyndileg frost og hláka, en þó því aðeins, að frostið væri töluvert, og slík tilfelli kæmu reyndar ekki oft fyrir hér, sagði vitnið. Vitnið taldi, að upphaflegur frágangur vægi meira en aldur hússins í þessu sambandi.

Stefnandi, Guðlaugur Kristinn Kristófersson, sagðist hafa geng-

ið um íbúðina, er hann skoðaði hana, eins og algengt væri í slíkum tilfellum. Hafi eiginmaður stefndu, Jón Pálsson, verið að mála íbúðina, sem hafi þurft lagfæringar við, að sögn Jóns vegna viðskilnaðar leigjanda. Kvaðst hann minnst þess, að konu sinni hefði fundist fúkkalykt vera í svefnherbergi í suðausturhorni í húsinu, og hafi þau spurt Jón Pálsson, hverju það sætti, og hann svaraði því til, að hann héldi, að það stafaði af fúnum gluggakarmi. Hann kvaðst ekki hafa orðið var við ummerki um leka í íbúðinni, er hann skoðaði hana. Er lekinn hafi komið fram í íbúðinni, þá hafi veðráttta verið risjótt, ýmist rigning eða snjócoma, og er lekinn hafi komið fram í baðinu, hafi verið búið að vera frost áður. Hafi leikinn í íbúðinni komið fram, stuttu eftir að þau hjónin höfðu flust í íbúðina. Hafi þau þurft að flytja fötu upp í stofu-gluggann, þar sem vatnságangurinn hafi verið mestur. Hafi lekinn ágerst og þannig einnig lekið í eldhúsi, svefnherbergi og gangi og hafi þau að lokum orðið að flýja úr íbúðinni út af vatnságangi. Hann kvaðst hafa kvartað yfir lekanum við lögmann stefndu, er selt hefði þeim íbúðina, svo og við Jón Pálsson, eiginmann stefndu.

Stefnda, Arndís Birna Sigurðardóttir, sagðist telja, að húsið hefði verið byggt um 1958, og hefði hún keypt þar íbúð og flutt í hana, er húsið var 10 ára 1968. Kvaðst hún hafa búið þar með eiginmanni sínum fram að því, er eldgos hófst hér í Eyjum 23. janúar 1973. Eftir það kvaðst hún ekki hafa búið í íbúðinni, en leigt hana út á árinu 1974 og allt þar til hún seldi stefnanda íbúðina 9. september 1975. Kvaðst hún aldrei hafa orðið vör við leka í íbúðinni, á meðan hún bjó í henni, og reyndar aldrei heyrt á slíkt minnst, fyrr en stefnandi hafi komið með kröfur sínar. Kvað hún engan þeirra aðilja, er hún leigði íbúðina, hafa minnst á leka í henni eða kvartað yfir frágangi hennar. Kvað hún eiginmann sinn hafa verið að vinna í Eyjum fyrir og á þeim tíma, er kaupin við stefnanda voru gerð, en hún sjálf verið í Kópavogi. Kvað hún íbúðina hafa verið séreign sína samkvæmt kaupmála. Hún kvað stefnanda ekki hafa kvartað við sig, áður en hann flutti úr íbúðinni. Eftir að hún tók við íbúðinni aftur, kvað hún enga viðgerð hafa farið fram á íbúðinni og hafi hún selt íbúðina í október 1976 fyrir fjórar milljónir og sex hundruð þúsund. Hún kvað eiginmann sinn, Jón Pálsson, hafa haft fullt umboð til að annast um söluna til stefnanda og koma fram fyrir sína hönd varðandi það, sem á eftir fylgdi, þar á meðal að mæta við matið.

Jón Pálsson, eiginmaður stefndu, sagði, að við undirritun kaup-

samningsins hefðu engar viðræður farið fram umfram það, sem venjulegt væri í kaupum og sölum á fasteignum. Hann kvað íbúðina hafa þurft gagngerðrar viðgerðar við eftir eldgosíð, bæði af völdum eldgossins og eins vegna lélegrar umgengni leigjenda þeirra, sem voru í íbúðinni á vegum Fiskiðjunnar í Vestmannaeyjum. Kvaðst hann hafa framkvæmt viðgerðirnar og hafi þær verið fólgnar í því, að hann hafi málað íbúðina, sett loftplötur í 3 herbergi af 4, dúklagt gólf, teppalagt íbúðina, ganga og stiga svo og veggfóðrað. Hann kvaðst aldrei hafa orðið var við leka í íbúðinni, á meðan hann bjó í henni, og hafi leigjendur aldrei kvartað um leka við sig. Hann kvað stefnanda hafa skoðað íbúðina hátt og lágt, áður en af kaupum varð. Hafi stefnandi komið tvisvar eða þrisvar sinnum, á meðan hann hafi verið að gera við íbúðina, fyrst þegar viðgerðir voru að hefjast og tvisvar síðar. Hafi stefnandi spurt um ýmislegt og fengið svör við spurningum sínum. Kvaðst hann muna til þess að hafa tilkynnt stefnanda, að gluggar væru lélegir. Hann kvað stefnanda hafa talað við sig í desember 1975, að því er hann minnti, og kvartað við sig um leka í íbúðinni. Kvaðst hann þá hafa verið staddur í Kópavogi og ekki átt heimangengt og sagt stefnanda, að hann skyldi láta athuga þetta. Hafi hann síðan haft samband við Þorstein Magnússon trésmíðameistara og Eyjólf Pálsson framkvæmdastjóra og beðið þá um að líta á ástandið. Hafi þeir farið á staðinn og skoðað aðstæður og síðan sagt sér, að lekin stafaði af miklum snjóþunga og lekið hefði inn með mólettum. Síðan kvaðst hann sjálfur hafa komið til Vestmannaeyja í byrjun janúar og þá strax skoðað íbúðina. Hafi það ekki farið fram hjá sér, að lekið hefði í íbúðinni, og hafi það orðið að samkomulagi milli sín og stefnanda, að þeir fengju matsmenn til að skoða og meta íbúðina. Kvaðst hann síðan hafa verið viðstaddur, er matsgerðin fór fram 23. janúar 1976.

Vitnið Ingvi Geir Skarphéðinsson, er bjó í íbúðinni frá hausti 1973 og fram á sumar 1974, kvaðst aldrei hafa orðið var við nokkurn leka í íbúðinni, á meðan hann bjó í henni.

Vitnið Erna Fannberg Fannbergsdóttir, er bjó í íbúðinni frá því í nóvember 1974 og fram í miðjan júní 1975, sagði hins vegar, að þau hjónin hefðu orðið fyrir óþægindum vegna vatnsleka, meðan þau bjuggu í íbúðinni. Kvað hún þau hjónin hafa þurft að færa til húsgögn vegna vatnsleka frá stofulofti, eftir snjókomu, og auk þess hafi legið taumar niður með norðurvegg stofunnar. Vitnið talaði einnig um vatnsleka í eldhúsi, sem þau hefðu ekki gert sér grein fyrir, hvaðan kom. Þá talaði vitnið um raka í íbúðinni, sem

hefði verið óþægilegur, og ekki hafi þau getað sfið í suðurherbergi af þeim sökum. Vitnið sagði, að þau hjónin hefðu búið leigufrítt í íbúðinni á vegum Fiskiðjunnar.

Vitnið Stefán Einarsson, eiginmaður Ernu Fannbergsdóttur, talaði um leka á sömu stöðum og eiginkona hans hafði gert.

Vitnið Garðar Arason, er starfaði í verslun Kaupfélags Vestmannaeyja á neðri hæð hússins, sagði, að á tímabilinu frá því í mars 1973 og fram að hausti 1974 hefði leki komið fram í Kaupfélagsversluninni og hefði lekið með norðausturvegg og mikið niður með millivegg og burðarvegg, en ekki gat vitnið fullyrt, hvaðan lekinn kom.

Vitnið Kjartan Músson, er var verkstjóri stefnanda veturinn 1975—1976, staðfesti vottorð, er hann hafði gefið í málinu, um, að stefnandi hefði oft þurft að fá frí úr vinnu á þessum tíma.

Vitnið Jónína Sigríður Óskarsdóttir sagðist vera núverandi eigandi framangreindrar risíbúðar og sagðist hafa flust í íbúðina í október 1976. Hefði kaupverð íbúðarinnar verið kr. 4.600.000, og kvaðst vitnið hafa keypt íbúðina af stefndu. Kvaðst vitnið aldrei hafa orðið vart við neinn leka eða neitt, sem bent gæti til slíks í íbúðinni, allan þann tíma, sem það hefði búið í íbúðinni. Kvað vitnið, að ekkert hefði verið gert fyrir íbúðina, eftir að vitnið flutti í íbúðina, enda hefði það ekki séð ástæðu til þess, þar sem ástand íbúðarinnar hefði verið ágætt, er það keypti hana.

Áður en munnlegur málflutningur fór fram í máli þessu, gengu dómáram og lögmenn á vettvang og könnuðu þar aðstæður.

II. MÁLSÁSTÆÐUR OG LAGARÖK AÐILJA.

Stefnandi sundurliðar bótakröfu sína í málinu í sambandi við riftun kaupanna þannig:

1. Ógreitt af greiðslu upp í íbúðarverðið	kr. 300.000
2. Brunabótaiðgjald 15. október 1975—15 október 1976	— 7.557
3. Athugun og stilling á kynditækjum	— 4.000
4. Greiddir varahlutir til miðstöðvar, fótósella	— 1.450
5. Blöndunartæki m/uppsetningu, Sigursteinn Marinósson	— 8.872
6. Vextir af vixli í Sparisj. 09. 9. 1975—09. 03. 1976	— 27.890
7. Greidd dómkvaðning matsmanna og þóknun	— 40.300

Samtals kr. 390.069

Af hálfu stefnanda er byggt á því, að ástand íbúðarinnar hafi falið í sér óskoraða riftunarheimild stefnanda á kaupum íbúðarinnar, þannig að stefndu beri að gera stefnanda eigi lakar settan en kaupin hefðu eigi verið gerð og bæta honum með því tjón hans. Þá verður að skilja málflutning stefnanda þannig, að byggt sé á því, að um leyndan galla hafi verið að ræða, sem stefnandi hafi ekki mátt sjá við skoðun. Um verulegan ágalla hafi verið að ræða í íbúðinni. Matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna beri með sér, að kostnaður við úrbætur á vatnslekanum og skemmdum af völdum hans sé meira en 10% af kaupverði íbúðarinnar, og sé því augljóst, að um verulegan galla sé að ræða. Af framangreindum ástæðum sé stefnanda heimil riftun í samræmi við 42. gr. laga um lausafjárkaup nr. 39/1922, en stefnda hafi hins vegar rift kaupunum 3. mars 1976 með bréfi lögmanns hennar og þess vegna krefjist stefnandi skaðabóta með hliðsjón af framangreindu.

Af hálfu stefnanda er því og haldið fram, að stefnandi eigi ekki að þola neinn afslátt af kröfum sínum vegna skaðabótakröfu stefndu um greiðslu á húsaleigu fyrir það tímabil, sem stefnandi var í íbúðinni, þar sem stefnandi hafi hlotið að mega treysta því, að húsið héldi vatni. Þá er af hálfu stefnanda bent á, að stefnandi hafi á engan hátt vanrækt að kvarta yfir leka í íbúðinni við stefndu eða umboðsmann hennar.

Af hálfu stefndu er hins vegar á því byggt, að krafa stefnanda eigi ekki að ná fram að ganga, þar sem stefnda geti aldrei verið jafnsett eftir kaupin, nái krafa stefnanda fram að ganga. Stefnda byggir það á því, að þegar kaupunum hafi verið rift, hafi stefnandi verið búinn að búa í íbúðinni í 6 mánuði og verði hann að sjálfsögðu að greiða húsaleigu fyrir það tímabil, þ. e. kr. 30.000 á mánuði. Vaxtatap og annar kostnaður stefndu við það, að greiðslur stefnanda samkvæmt kaupsamningi stöðvast, leiði af sér, með framangreindri fjárhæð, að beint tap stefndu sé kr. 418.583, eða kr. 118.583 hærra en numið hafi þeirri fjárhæð, er stefnandi hafði greitt inn á kaupin. Þá verði og til þess að líta, að gallinn geti á engan hátt talist verulegur. Lekki sá, sem fram hafi komið í íbúðinni, á meðan stefnandi bjó í henni, hafi verið smávægilegur og stafað af óvenjulegu veðurfari. Ekki geti heldur verið um leyndan galla að ræða, þar sem auk óvenjulegs veðurfars hafi lekinn stafað af frágangi hússins í upphafi, sem stefnda beri á engan hátt ábyrgð á, enda hafi hún aldrei orðið sjálf vör við leka allan þann tíma, sem hún bjó í íbúðinni. Auk þess sé hér um gamla íbúð að ræða og stefnandi hafi ekki mátt gera sömu kröfur til hennar og

gerðar eru til nýrra íbúða. Þá hafi verið íbúðarinnar miðast við aldur hennar.

III. NIÐURSTAÐA.

Í máli þessu krefst stefnandi skaðabóta vegna riftunar stefndu á kaupsamningi milli aðilja. Skaðabætur í þessu sambandi byggir stefnandi á framkomnum göllum í íbúðinni. Aðiljar benda báðir á rétt sinn til riftunar, en af mismunandi ástæðum. Við úrlausn á ágreiningsefni þessu verður fyrst tekið til athugunar, hvort þeim aðilja, sem rifti kaupsamningnum, þ. e. stefndu, var heimilt að rifta honum.

Um lögskipti aðilja gilda ákvæði lausafjárkaupalaga, laga nr. 39/1922, þ. e. með lögjöfnun eftir því sem við á.

Er stefnda riftir kaupunum 3. mars 1976, byggir hún rétt sinn til riftunar á framkomnum vanefndum af hálfu stefnanda. Vanefnd þessi var nánar tiltekið fólgin í, að stefnandi hafði vanrækt skyldu sína samkvæmt 2. lið kaupsamnings aðiljanna, þ. e. ekki innt af hendi greiðslu á kr. 1.100.000, er féll í gjalddaga 31. janúar það ár. Greiðsla þessi er um fjórðungur af heildarverði hinnar seldu íbúðar og um helmingur af útborgun. Óumdeilt er, að stefnandi innti greiðslu þessa ekki af hendi og virðist ekki hafa gert reka til þess að inna þá greiðslu af hendi. Gögn málsins bera ekki með sér, að stefnandi hafi mótmælt rétti stefndu til riftunar, en hins vegar er ljóst, að stefnandi taldi sig eiga bótarétt úr hendi stefndu, er stefnda kemur fram með riftun sína. Stefnandi hafði þá farið úr íbúðinni og skilað lyklum. Stefnda mátti því ætla, að ekki yrði um frekari efndir stefnanda á kaupsamningnum að ræða. Af þessu er ljóst, að hér var um verulega vanefnd stefnanda að ræða og gaf þannig stefndu fullan rétt til að rifta kaupsamningnum milli aðilja, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga 39/1922.

Verður nú vikið að þrætumáli aðilja um greiðsluuppgjör þeirra á milli og eiginleika íbúðarinnar. Eins og að framan greinir, er því haldið fram af stefnanda, að á íbúðinni hafi komið fram galli, eftir að kaup voru ráðin og stefnandi var fluttur í íbúðina. Galli þessi hafi orðið þess valdandi, að stefnandi hafi orðið að flytjast úr íbúðinni. Stefnda neitar því ekki, að galli hafi komið fram í íbúðinni, hins vegar er um það deilt, hvort gallinn hafi verið verulegur og hvort stefnandi var leyndur gallanum við skoðun.

Í þessu sambandi skal bent á, að í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, sem þeir hafa staðfest hér fyrir dóminum, kemur fram, að leki var á ýmsum stöðum í íbúðinni. Hinir sérfróðu með-

dómsmenn og dómurinn í heild getur eftir ítarlega vettvangs-skoðun fallist á niðurstöður matsmanna, en þar er greint frá því, að orsök lekans megi rekja til ófullnægjandi frágangs, eins og nánar greinir í matsgerðinni hér að framan. Þótt stefnandi hafi skoðað íbúðina vandlega, áður en hann festi kaup á henni, er þess tæplega að vænta, að hann hefði átt að sjá galla þá, sem hér um ræðir, við skoðun sína. Enn fremur verður ekki séð af gögnum málsins, að stefnda og eiginmaður hennar hafi vitað um galla þá, sem á íbúðinni voru, er stefnandi festi kaup á henni. Um skort á upplýsingum stefnanda í þessu sambandi var því ekki að ræða, en framkominn galli telst hins vegar verulegur.

Með hliðsjón af framansögðu skal greiðsluuppgjör aðilja fara þannig fram:

Lið 1 í kröfugerð stefnanda ber að taka til greina, þar sem við riftun stefndu bar henni að skila því, sem stefnandi hafði greitt henni, er kaup fóru fram.

Liður 2 verður tekinn til greina, enda er hér um lögboðin iðgjöld vegna fasteignarinnar að ræða.

Varðandi kröfuliði 3, 4 og 5 verður að telja með andmælum stefndu, að stefnandi hafi ekki sýnt fram á nausðyn þessara framkvæmda. Verða því kröfur stefnanda samkvæmt þessum kröfuliðum ekki teknar til greina.

Ekki þykja efni til að taka kröfulið 6 til greina, þar sem hér var um einkalántöku stefnanda að ræða.

Fjallað verður um kröfulið 7, matskostnað, er málskostnaður verður ákveðinn, enda í samræmi við 175. gr. laga 85/1936.

Stefnandi á þannig endurkröfurétt á hendur stefndu, er nemur kr. 307.557.

Að því er viðkemur fjárkröfum stefndu á hendur stefnanda, er í fyrsta lagi krafist um húsaleigu í 6 mánuði, samtals kr. 180.000. Þegar litið er til þeirra galla, er fram komu á íbúðinni og telja verður, að hafi orðið þess valdandi, að stefnandi hafði ekki full not af íbúðinni, þykir ekki efni til að taka kröfu þessa til greina nema með kr. 60.000.

Þá krefst stefnda í öðru lagi, að stefnandi greiði sér fyrir gerð kaupsamnings kr. 45.000. Kröfuliður þessi er ekki studdur neinum gögnum, og þykja því ekki efni til að taka hann til greina.

Í þriðja lagi krefst stefnda vaxta samkvæmt kaupsamningi, 13% vaxta í 5 mánuði af kr. 1.100.000, þ. e. kr. 59.583, og dráttarvaxta af sömu fjárhæð í 2. mánuði, kr. 44.000. Við munnlegan málflutning hefur lögmaður stefndu nánar skýrt þennan kröfulið þannig,

að hér sé átt við skyldu stefnanda samkvæmt kaupsamningi milli aðilja, eins og rakið er hér að framan. Annars vegar sé hér átt við tímabilið frá gerð kaupsamnings fram til 31. janúar 1976 og hins vegar frá þeim degi til 3. mars s. á. Ekki þykja efni til að taka þessa kröfu stefndu til greina, þar sem við riftun stefndu á kaupsamningnum gengu kaup aðilja til baka, og stefnda átti eftir það ekki frekari kröfu á efndum stefnanda á ákvæðum kaupsamningsins.

Loks krefst stefnda greiðslu á kr. 90.000 úr hendi stefnanda vegna húsaleigutaps í 3 mánuði. Kröfuliður þessi verður ekki tekinn til greina, enda órökstuddur. Samkvæmt þessu verður fjárfrafa stefndu tekin til greina með kr. 60.000. Réttur stefndu til að skuldajafna fjárhæð þessari við fjárkröfu stefnanda er fyrir hendi. Ber stefndu þannig að greiða stefnanda kr. 247.557, en miða skal við ársvexti, 13% ársvexti, sbr. auglýsingu Seðlabanka Íslands frá 15. júlí 1974, sbr. einnig 13. gr. laga nr. 10/1961.

Þá þykir rétt að taka kröfu stefnanda um matskostnað til greina, enda var ekki beðið um matið að ófyrirsynju.

Loks ber að dæma stefndu til að greiða stefnanda málskostnað, enda bar stefndu að gera reka að því, að skuldaskil færu fram, er hún rifti kaupunum. Þykir málskostnaður, þar með talinn matskostnaður, hæfilega ákveðinn kr. 116.000.

Úrslit máls þessa verða því þau, að stefnda, Arndís Sigurðardóttir, skal greiða stefnanda, Guðlaugi Kristóferssyni, kr. 247.557 með 13% vöxtum frá 3. mars 1976 til greiðsludags og samtals kr. 116.000 í mats- og málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að telja að viðlagðri aðför að lögum.

Jón Ragnar Þorsteinsson aðalfulltrúi (dómsformaður) kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Má Karlssyni tæknifræðingi og Lýð Brynjólfssyni, skólastjóra Iðnskóla Vestmannaeyja.

Dómsorð:

Stefnda, Arndís Sigurðardóttir, greiði stefnanda, Guðlaugi Kristóferssyni, kr. 247.557 með 13% ársvöxtum frá 3. mars 1976 til greiðsludags svo og samtals kr. 116.000 í mats- og málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að telja að viðlagðri aðför að lögum.