

Föstudaginn 29. maí 1959.

Nr. 84/1959. **Árni Markússon**
 gegn
Bæjarútgerð Reykjavíkur.

Útivistardómur.

Dómur Hæstaréttar.

Málssókn þessi fellur niður.

Áfrýjandi, Árni Magnússon, er eigi sækir dómþing í máli þessu, greiði kr. 200,00 útivistargjald til rikissjóðs, ef hann vill fá málið tekið fyrir af nýju.

Mánudaginn 1. júní 1959.

Nr. 138/1958. **Hilmar Welding** (Haukur Jónsson hdl.)
 gegn
Birni Bjarnasyni
 og
Sigurði Péturssyni (Páll S. Pálsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Krafa um riftun á íbúðarkaupum.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu, dags. 23. september 1958. Eru kröfur hans þessar:

1. að stefndu verði dæmt að þola riftun á kaupum áfrýjanda á íbúð í húsinu nr. 10 við Hraunbrekku í Hafnarfirði, er fram fóru hinn 16. október 1956,

2. að stefndu verði in solidum dæmt að endurgreiða áfrýjanda kr. 40.000,00 ásamt 6% ársvöxtum frá 16. október 1956 til greiðsludags,

3. að stefnda Birni Bjarnasyni verði dæmt að skila áfrýjanda aftur skuldabréfi, að fjárhæð kr. 38.300,00, út gefnu

af áfrýjanda hinn 16. október 1956, eða jafnvirði þess í peningum auk 7% ársvaxta frá útgáfudegi til greiðsludags,

4. að stefndu verði in solidum dæmt að endurgreiða áfrýjanda kr. 2.886,62, sem hann hafi greitt af skuld stefnda Sigurðar Péturssonar til Sparisjóðs Hafnarfjarðar,

5. að stefndu verði in solidum dæmt að greiða áfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda eftir mati dómsins.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Það athugast, að um málskostnað í héraði í máli þessu var dæmt í Hæstarétti í kærumáli hinn 24. september 1958. Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 24. júní 1958.

Ár 1958, þriðjudaginn 24. júní, var í bæjarþingi Hafnarfjarðar af fulltrúa bæjarfógeta, Kristni Ólafssyni, ásamt meðdómsmönnum, þeim Sigurgeiri Guðmundssyni byggingafræðingi og Þóroddi Hreinssyni byggingameistara, upp kveðinn dómur í framangreindu máli, sem dómtekið var 18. þ. m.

Mál þetta er höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, út gefinni 4. apríl 1957 af Hilmarí Welding, þá til heimilis Hraunbrekku 10 hér, gegn þeim Birni Bjarnasyni, Norðurbraut 27 B og Sigurði Péturssyni bifreiðarstjóra, Lækjarkinn 20, báðum í Hafnarfirði, in solidum til að fá þá dæmda til að þola riftun á kaupum stefnanda á íbúð í húsinu nr. 10 við Hraunbrekku í Hafnarfirði, er fram fóru hinn 16/10 1956, svo og að fá þá dæmda til að endurgreiða andvirði hins selda í peningum, kr. 40.000,00, til að skila aftur skuldabréfi, er stefnandi gaf út til greiðslu á hluta af andvirði íbúðarinnar, kr. 38.300,00, og til að leysa stefnanda undan þeirri skyldu að borga áhvilandi skuldir á íbúðinni, en þær

voru við afsalsgerð kr. 11.700,00. Þá er krafizt vaxta 7% p. a. af kr. 40.000,00 frá 16/10 1956 til greiðsludags og málskostnaðar að skaðlausu.

Af hálfu stefndu er krafizt sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Málavextir eru þessir:

Í októbermánuði 1956 keypti stefnandi, Hilmar Welding, íbúð í neðri hæð (kjallara) hússins nr. 10 við Hraunbrekku hér á kr. 90.000,00 samkv. tilboði, sem hann hafði gert fáum dögum fyrr. Greiddi hann 40 þús. kr. í peningum, gaf út skuldabréf, kr. 38.300,00, og tók að sér að greiða áhvilandi skuld, kr. 11.700,00.

Telur stefnandi, að húsið hafi þá litið vel út, er hann fluttist inn í það, nýir dúkar verið á gólfum og raki ekki sjáanlegur, enda hefði þurrkatíð þá verið búin að ganga lengi. Hins vegar hafi fljótt komið í ljós, að íbúðin hafi verið stórgölluð, því að gólf og veggir hafi lekið og allt runnið út í slaga. Hafi svo mikil brögð verið að þessu, að íbúðin hafi ekki reynzt forsvaranlegur manna-bústaður. Stefnandi hefur látið meta galla íbúðarinnar, og niðurstaða þessa mats varð sú, að til þess að gera íbúðina nothæfa þurfi að kosta upp á hana kringum 20.000,00 kr. eða meira en fimmta hluta kaupverðs. Stefnandi telur svo verulega galla á íbúðinni, að hann krefst riftunar á kaupum þessum.

Raunverulegur eigandi að umræddri íbúð var stefndi Björn Bjarnason, en skráður eigandi Sigurður Pétursson, sem gaf því út afsal fyrir henni til handa stefnanda.

Af hálfu stefndu er haldið fram, að stefnandi hafi skoðað íbúðina utan og innan, áður en hann gerði kaupin, og sætt sig við ástand hennar að öllu leyti, þó að hann vissi, að einangrun í veggjum og gólfi væri áfátt. Jafnframt er því alveg neitað, að íbúðin hafi lekið, en hitt hafi stefnanda verið fullkunnugt, að raki hafi verið áður í íbúðinni, enda hafi það ekki leynt sér. Stefnanda hafi því við kaupin verið kunnugt um þá galla, sem voru á íbúðinni, og engu leyndur í því efni.

Af gögnum, sem fram hafa verið lögð í málinu, svo og af framburðum vitna virðist ljóst, að í íbúðinni hafi verið mikill raki og bleyta, eftir að stefnandi fór að búa þar. Eitthvað virðist og hafa borið á leka, sennilega gegnum sprungur í veggjum, en hins vegar ekki fundizt lekastaðir í gólfi.

Þegar stefnandi keypti íbúðina, var honum kunnugt, að einangrun hennar væri áfátt og að húsið væri byggt úr holsteini, enda virðist verð íbúðarinnar hafa verið sett lægra vegna þess.

Í fram lagðri matsgerð er á það bent, að einangrun vanti í gólf, því að steypa þar, sem annars er fullnægjandi að þykkt, væri steyppt beint á hraunið, án þess að sérstök einangrun væri gerð þar á milli. Í þessu sambandi vill dómurinn sérstaklega benda á, að slíkur frágangur á neðsta gólfi hefur tíðkæzt hér í bæ í íbúðarhúsum til skamms tíma, þegar byggt var á hrauni, og er talið, að slíkt hafi ekki komið að sök.

Dómurinn telur, að gallar þeir, sem komið hafa fram í umræddri íbúð, séu ekki óeðlilega miklir, þegar það er haft í huga, að einangrun er mjög ófullkomin, húsið byggt úr holsteini og gólf steyppt beint á hraun, að því viðbættu, að nauðsynlegt viðhald hefur verið vanrækt, einkum utan húss.

Telur dómurinn, að með góðri einangrun á veggi og gólf og betra viðhaldi utan húss og ef til vill lítils háttar endurbótum megi búast við, að gallar þeir, sem eru á íbúðinni vegna raka og bleytu, hverfi, a. m. k. að verulegu leyti.

Með vísun til þessa og með hliðsjón af því, að stefnanda var kunnugt um hina ófullkomnu einangrun, telur dómurinn, að eigi séu fyrir hendi fullnægjandi ástæður til riftunar á kaupum, og verður krafa stefnanda því ekki tekin til greina.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Því dæmist rétt vera:

Stefndu, Björn Bjarnason og Sigurður Pétursson, skulu sýknir vera af kröfum stefnanda, Hilmars Weldings, í málinu.

Málskostnaður fellur niður.
