

Miðvikudaginn 31. október 1962.

Nr. 156/1961. **Kjartan Steingrímsson**

(Gunnar Þorsteinsson hrl.)

gegn

Árna Gunnarssyni

(Kristinn Gunnarsson hrl.).

Dómsendur:

hæstaréttardómaramir Árne Tryggvason, Gizur Bergsteinsson,
Jónatan Hallvarðsson og Lárus Jóhannesson og Theódór B. Lín-
dal prófessor.

Skaðabótamál.

Dómur Hæstaréttar:

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 2. nóvember 1961. Krefst hann sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar úr hendi hans í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar í Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann að öðru leyti en því, að vextir ákveðast 9% frá 1. júlí til 29. desember 1960 og 7% frá þeim degi til greiðsludags.

Þá ber og að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, er ákveðst kr. 8000.00.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Kjartan Steingrímsson, greiði stefnda, Árna Gunnarssyni, kr. 31.500.00 með 9% ársvöxtum frá 1. júlí 1960 til 29. desember s. á. og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, svo og kr. 8.000.00 í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur aukadómþings Gullbringu- og Kjósarsýslu 11. október 1961.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 4. október s.l., hefur Árni Gunnarsson kennari, Grundarstíg 8, Reykjavík, höfðað hér fyrir aukadómþinginu með stefnu, útgefinni 20. ágúst 1960, gegn Kjartani Steingrímssyni, Silfurtúni H-4, Garðahreppi, til greiðslu skaðabóta, að fjárhæð kr. 31.500.00 með 10% ársvöxtum frá 1. júlí 1960 til greiðsludags, og málskostnaðar, þar með talinn löghaldskostnaður, að skaðlausu.

Jafnframt var krafizt staðfestingar á löghaldsgerð, er fram fór í húseigninni Silfurtúni H-4 hinn 18. ágúst 1960. Undir rekstri málsins féll stefnandi frá síðastnefndri kröfu, þar sem stefndi setti aðra tryggingu, eftir að löghaldið var framkvæmt.

Af hálfu stefnda er krafizt algerrar sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar, en til vara er stefnukröfunni mótmælt sem allt of hárri svo og vaxtahæð.

Málavextir eru þessir:

Um áramótin 1959—60 var húseignin Silfurtún H-12, Garðahreppi, eign stefnda, Kjartans Steingrímssonar, auglýst til sölu. Komst stefnandi, Árni Gunnarsson, þá í samband við stefnda og skoðaði húsið í fylgd með honum. Húsið, sem var fokhelt timburhús, um 180 m² á steiptum grunni, án miðstöðvar og raflagnar, átti að kosta kr. 240.000.00. Stefnanda þótti verðið of hátt. Kvaðst hann geta hugsað sér að kaupa húsið á kr. 200.000.00, og lauk því svo, að samningar tókust með aðiljum um það verð. Fékk stefnandi afsal fyrir húseigninni, dags. 28. janúar 1960. Kaupverð er í afsali tilgreint kr. 140.000.00, en ágreiningslaust er í þessu máli, að það hafi verið kr. 200.000.00, eins og áður greinir.

Áður en stefnandi keypti húsið, kveðst hann hafa kynnt sér ástand þess, eftir því sem hann hafði vit á. Einnig fékk hann kunningja sinn, sem var trésmiður, til þess að líta á húsið með sér í þeim tilgangi að fá álit hans um það, hvort verðið væri hóflegt. Stefnandi kveðst ekki hafa veitt athygli neinu athugasemdu við frágang hússins, er hann skoðaði það, nema því, að gólfið var óslétt og hallandi, en stefndi hafi sagt honum, að miðstöðvarlöggnin ætti að koma ofan á plötuna og því væri gólfið steipt svona. Kveður stefnandi stefnda hafa fullvissað hann um, að húsið væri byggt eftir settum reglum. Er stefnandi skoðaði húsið, var búið að klæða neðan á loftbitana nema í bílskúrnum, sbr. dskj. nr. 7, þar sást upp í þaksperrurnar. Eftir að kaupun

voru gerð, kvaðst stefnandi hafa farið að heyra orðróm um það, að húsið væri stórgallað. Varð þetta til þess, að í júní 1960 fékk hann byggingameistara úr Reykjavík til að þess að skoða húsið. Kvað stefnandi byggingameistarann hafa látið í ljós það álit, að húsið liti illa út og hann tryði því ekki, að það væri í lagi. Eftir ráðleggingu byggingameistarans fékk stefnandi dómkvadda matsmenn til að þess að meta galla hússins.

Í matsbeiðni voru matsmenn beðnir að meta galla á grunni, gólfi og þaki hússins. Matsgerð matsmanna, Sigurgeirs Guðmundssonar iðnskólastjóra og Inga Kristjánssonar byggingameistara, er dagsett 7. ágúst 1960. Mat þeirra tekur einungis til galla á þaki hússins, en um þá segir í matsgerðinni: „Þakviðir hússins eru ekki gerðir samkvæmt þeim byggingarreglugerðum eða venjum, sem við þekkjum. Ástand glugga, skilrúma og veggja virðist, að því er séð verður, fullnægja venjulegum kröfum, en loft er sigið, sem sýnilega orsakast af of veikum þakviðum.“

Kostnað við að endurbyggja þak hússins mátu matsmenn á kr. 31.500.00, sem er stefnukrafan í máli þessu. Bótakröfu sína reisir stefnandi á því, að hér hafi verið um leyndan galla að ræða, sem hann hafi ekki getað séð við venjulega skoðun á húsinu.

Stefndi reisir sýknukröfu sína á því, að stefnanda hafi verið fullkunnugt um ástand hússins, áður en hann festi kaup á því. Hann hafi skoðað húsið vandlega áður bæði sjálfur og í fylgd með kunnáttumanni, enda sé fram tekið í afsali, að húsið sé selt ófullgert og í því ástandi, sem það sé í, og kaupandi hafi kynnt sér og sætt sig við. Er því mótmælt, að nokkrir „gallar“ hafi verið á húseigninni, sérstaklega „leyndir“ eða ósýnilegir stefnanda eða skoðunarmönnum hans.

Stefndi hefur skýrt svo frá, að umrætt hús hafi verið byggt fyrir hans reikning í tímavinnu og hafi hann einnig unnið sjálfur við húsasmíðina. Aðstoðaði hann við að reisa sperrurnar, en byggingameistarinn ákvað gildleika þeirra og bilið á milli þeirra. Kvað hann sér ekki hafa verið ljóst, að nokkrir gallar væru á húsinu og hafi hann álitíð, að það væri byggt í samræmi við byggingarreglur.

Vitnið Gunnar Jóhann Kristjánsson húsasmíðameistari, Kársnesbraut 13, Kópavogi, er sá um byggingu hússins fyrir stefnda, kveðst hafa talið, að þaksperrurnar væru nægilega gildar og þéttar og frágangur þaksins í samræmi við almennar venjur. Vitnið tók eftir því í september 1958, er hann hætti smíði húss-

ins, að greinileg smádæld var í miðju þakinu. Var þá búið að klæða þakið timbri. Taldi vitnið, að dæld þessi hefði orsakast af því, að ekki var búið að ganga endanlega frá þakinu, t. d. ekki nægilega fleygað undir þaksperrurnar. Kostnaður við að bæta úr þessu á fullnægjandi hátt, taldi vitnið, að hefði varla orðið hærri en kr. 2000.00. Aðspurt mundi vitnið ekki, hvort það minntist á sigið á þakinu við stefnda.

Matsmennirnir hafa mætt fyrir dómi og staðfest matsgerð sína.

Vitnið Sigurgeir Guðmundsson kvaðst hafa séð dældina, þegar hann gekk upp fyrir húsið. Auðséð hafi verið, að sperrurnar voru allt of grannar og of langt á milli, miðað við burðarmagn þeirra.

Vitnið Ingi Kristjánsson kvað einfaldan borðvið hafa verið notaðan í sperrurnar. Kvaðst hann ekki hafa vanizt slíku né séð það áður. Þegar borðviður sé notaður, sé hann hafður tvöfaldur. Sperrurnar hafi ekki verið sjálfberandi og því hafi þakið sigið. Báðir matsmennirnir töldu, að ekki yrði gert við þennan galla, nema með því að rífa þakið af og endurbyggja það.

Dómendur hafa farið á vettvang og kynnt sér ástand hússins, sem enn er ófullgert, eftir föngum.

Loft og veggir bílskúrs, sbr. dskj. nr. 7, var óklætt og grind hússins og þaksperrur sýnilegar þar. Sjá mátti upp á þak hússins, sem er flatt og lítið eitt hallandi, þegar gengið var nokkurn spöl upp fyrir húsið.

Eins og að framan greinir, var stefnda ókunnugt um, að nokkrir gallar væru á húsinu, enda þótt hann hefði sjálfur unnið við smíði þess. Gallar þeir, sem voru á þaki hússins, eru þess eðlis, að þeir gátu auðveldlega leynzt ófaglærðum manni og jafnvel fagmanni, ef hann leitaði þeirra ekki sérstaklega. Þótt húsið væri ófullgert, var smíði þaksins lokið og búið að klæða það. Verður að telja, að stefnandi hafi mátt treysta því, að smíði þaksins væri í samræmi við byggingarreglur og venjur, er um það gilda, og beri stefndi ábyrgð á því gagnvart stefnanda, að svo reyndist ekki vera.

Stefnandi hefur lagt fram skýrslu yfir kostnað við bráða-birgðaviðgerð á þakinu, samtals að fjárhæð kr. 24.258.75, en eigi er unnt, eins og á málið liggur fyrir, að taka afstöðu til reikninga þessara né þess, á hvaða stigi viðgerðin er.

Framangreindri matsgerð hefur hins vegar eigi verið skotið til yfirmats og þar sem dómendur eru sammála matsmönnum um það, að ekki verði bætt úr ágöllum þaksins, nema með því

að rífa það af og endurbyggja það, ber að leggja matsfjárhæðina, kr. 31.500.00, til grundvallar skaðabótunum.

Úrslit máls þessa verða því þau, að dæma ber stefnda til að greiða stefnanda kr. 31.500.00 með 10% ársvöxtum frá 1. júlí 1960 til 29. des. s. á., en 8% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 5000.00 í málskostnað.

Jón Finnsson, fulltrúi sýslumanns, og meðdómsmennirnir Vigfús Sigurðsson og Haukur Magnússon, byggingameistarar, kváðu upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Kjartan Steingrímsson, greiði stefnanda, Árna Gunnarssyni, kr. 31.500.00 með 10% ársvöxtum frá 1. júlí 1960 til 29. des. s. á., en 8% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 5000.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.
