

Miðvikudaginn 29. maí 1963.

Nr. 64/1962. Atli Þorbergsson (Jón N. Sigurðsson hrl.)
 gegn
 Bjarna Pálssyni (Þorvaldur Lúðvíksson hrl.).

D ó m e n d u r :

hæstaréttardómararnir Árni Tryggvason, Gizur Bergsteinsson, Jónatan Hallvarðsson og Lárus Jóhannesson og prófessor Theodor B. Líndal.

Skaðabætur vegna galla á húsi.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi, sem skotið hefur máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 3. maí 1962, krefst sýknu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefnda.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar hér fyrir dómi af áfrýjanda.

Þegar áfrýjandi seldi stefnda hluta húseignarinnar nr. 41 við Stórholt í Reykjavík, var á húsinu leyndur galli og olli leka í íbúð þeirri, er í hlut stefnda kom. Áfrýjanda var kunnugt um galla þenna, en lét hans þó eigi getið við stefnda, svo sannað sé. Þar sem leki þessi spillti íbúðinni, hlaut stefndi að láta framkvæma nauðsynlega viðgerð á húsinu án atbeina sameigenda sinna, sem töldu sér „óskýlt að taka nokkurn þátt í greiðslu til lagfæringar á þessum galla“. Samkvæmt þessu og rökum héraðsdóms að öðru leyti verður áfrýjanda dæmt að bæta tjón stefnda óskipt án tillits til þess, hvort áfrýjandi á af því efni framkröfu eða ekki.

Áfrýjandi fékk eftir uppsögu héraðsdóms dómkvadda tvo sérfróða menn til að framkvæma athugun á reikningum um kostnað stefnda „og gefa skriflega skýrslu um, að hve miklu leyti þeir nái til endurbóta umfram viðgerð á gallanum“. Matsgerð hinna dómkvöddu manna var lögð fyrir Hæstarétt, en því jafnframt lýst, að áfrýjandi sætti sig við niðurstöðu yfirmatsgerðar þeirrar, er í héraðsdómi getur. Verður yfirmatsgerðin því lögð til grundvallar, að því er varðar fjárhæð viðgerðarkostnaðar. Bætur stefnda

til handa fyrir afnotamissi húsnæðis þykja hæfilega metnar í héraðsdómi.

Með skirskotun til þess, sem nú var rakið, ber að staðfesta héraðsdóminn.

Rétt er, að áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 5.000.00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Atli Þorbergsson, greiði stefnda, Bjarna Pálssyni, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 5.000.00, að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 9. marz 1962.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 21. f. m., hefur Bjarni Pálsson, Stórholti 43, hér í borg, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 29. apríl 1961, gegn Atla Þorbergssyni, Snorrabraut 35, hér í borg, til greiðslu skaðabóta að fjárhæð kr. 57.900.00 ásamt 6% ársvöxtum frá 6. janúar 1959 til 22. febrúar 1960 og 10% ársvöxtum frá þeim degi til 29. desember 1960, en 8% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, auk málskostnaðar að skaðlausu, þar með talinn matskostnað.

Stefnandi hefur stefnt Ágústi Sesseliussyni, Stórholti 43, hér í borg, og Ólafi Ólafssyni, sama stað, til að gæta réttar síns í málinu. Stefnandi hefur engar kröfur gert á hendur réttargæzlu-stefndu. Þeir hafa látið sækja dómþing í málinu og skýrt sjónarmið sín, en engar kröfur gert í málinu.

Dómkröfur aðalstefnda eru nú þessar:

aðallega að honum verði dæmd sýkna og að stefnanda verði dæmt að greiða honum málskostnað að skaðlausu.

til vara, að honum verði aðeins dæmt að greiða stefnanda kr. 12.532.30 með 7% ársvöxtum frá útgáfudegi stefnu til greiðsludags og að málskostnaður verði felldur niður.

til þrautavara að honum verði aðeins dæmt að greiða stefnanda bætur samkvæmt mati dómsins, þó eigi hærri en kr. 25.064.59, með 7% ársvöxtum frá útgáfudegi stefnu til greiðsludags og að málskostnaður verði felldur niður.

Með stefnu, birtri 10. október 1961, hefur aðalstefndi, Atli

Þorbergsson, stefnt Sigfúsi Sigurðssyni, Selvogsgrunni 12, hér í borg, til að gæta réttar síns í málinu. Af hálfu réttargælstustefnda Sigfúsar hefur ekki verið sótt þing í málinu, og er honum þó löglega birt stefnan. Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargælstustefnda Sigfúsi.

Málavextir eru þessir: Með kaupsamningi, dagsettum 29. nóvember 1958, keypti stefnandi af aðalstefnda hluta af fasteigninni Stórholt 43, þ. e. efri hæð ásamt óinnréttuðu risi o. fl. Samkvæmt kaupsamningnum átti hið selda að afhendast 18. desember 1958. Afsal var gefið út til stefnanda 6. janúar 1959. Stefnandi flutti í húsið á milli jóla og nýárs 1958. Skömmu síðar fór að bera á leka í íbúð stefnanda. Mat og yfirmat fóru fram vegna galla þessa, og er bótakrafa stefnanda miðuð við niðurstöðu yfirmatsins, kr. 47.900.00, og auk þess krefur hann aðalstefnda um greiðslu á kr. 10.000.00 í bætur fyrir óþægindi og afnotamissi. Fjárhæðir þessar samanlagðar nema kr. 57.900.00, sem kemur heim við stefnukröfuna.

Stefnandi hafði með stefnu, birtri 5. september 1959, áður höfðað mál gegn aðalstefnda til greiðslu skaðabóta samkvæmt framangreindu yfirmati. Því máli var með dómi bæjarþings Reykjavíkur 11. nóvember 1960 vísað frá. Var frávísunardómur sá staðfestur með dómi Hæstaréttar 19. desember 1960.

Í undirmatsgerðinni, sem er dagsett 20. marz 1959, er tekið fram, að skoðun hafi farið fram þann 19. sama mánaðar. Auk þess segir svo:

„Við skoðun kom í ljós, að vatn hefur víða komið inn á efstu loftplötu meðfram þakskeggi, og stafar það af því, að á húsinu eru steyptar þakrennur, sem eru það háar, að ef þær stíflast, svo sem af snjókrapa eða öðru, sem sé niðurföll stíflist, svo rennurnar verða fullar af vatni, þá rennur vatnið inn á plötuna, af því að innri brún rennanna er ekki hærri en sú ytri.

Við Sáum greinilega, að það mikið vatn hefur komið inn á loftplötuna, að það hefur farið niður úr henni á nokkrum stöðum. Til þess að bæta úr þessu teljum við að brjóta verði steypurenurnar af og setja í þeirra stað járnrennur.

Kostnað við verk þetta ásamt því að mála loft þau í íbúðinni, er skemmzt hafa vegna leka, teljum við hæfilega metinn á kr. 15.420.00.“

Yfirmatsgerð er dagsett 11. ágúst 1959. Þar er m. a. svo frá greint:

„Málið er risið út af því, að leki hefur komið fram með þak-

brún hússins nr. 43 við Stórholt. Hefur vatn runnið inn á loftplötuna og niður um sprungur í henni.

Undirmatsmenn komust að þeirri niðurstöðu, að steyptar þakrennur á húsinu væru svo háar, að vatn rynni úr þeim inn á loftplötuna, ef rennurnar eða niðurfallsrörin stífluðust. Töldu þeir nauðsynlegt að brjóta rennurnar niður og setja járnrennur í þeirra stað.

Yfirmatsmenn fóru tvívegis á vettvang, 16. og 17. júlí s.l. . . . Við fyrri skoðun kom í ljós, að fúi var kominn í syllu og sumar sperrurnar. Báðu matsmenn um, að stykki yrði tekið úr syllunni og opnað út undir þakskeggið þannig, að allur umbúnaður kæmi í ljós. Var þessu lokið, er matsmenn komu á vettvang öðru sinni. Mátti þá greinilega sjá, hvernig gengið hafði verið frá við byggingu hússins. Botn þakrennunnar var mjög lítið lægri en loftplatan. Þegar loftplatan var steypd, hafa engar ráðstafanir verið gerðar til að þétta milli hennar og sillunnar. Sillan hefur verið lögð ofan á harðnaða steypuna og steypu rennt utan við hana á milli sperra, eftir að neðsta þakborðið var neglt á. Þessi steypa hefur átt að varna vatni að komast inn á loftið, en hefur sýnilega ekki náð tilgangi sínum, enda brotnaði hún mjög hreinlega frá loftplötunni.

Engin einangrun var ofan á loftplötunni, þegar yfirmatsmenn skoðuðu húsið. Fyrri eigandi hússins, Atli Þorbergsson, kvaðst hafa fjarlægt einangrunina, enda hefði hún verið orðin rennvot og gagnslaus.

Yfirmatsmenn eru sammála undirmatsmönnum um, að nauðsynlegt sé að brjóta niður steypdu þakrennuna og setja járnrennu í staðinn til þess að koma í veg fyrir frekari skemmdir á húsinu. Teljum við kostnað við það verk ásamt málningu innanhúss hæfilega metinn hjá undirmatsmönnum.

Auk þess er svo óhjákvæmilegt að endurnýja sylluna undir þakinu og gera við þær sperrur, sem fúi er kominn í. Þá þarf að setja einangrun meðfram syllunni, ca. 1 m inn á loftið.

Kostnað við þessar framkvæmdir allar, að rennuskiptingunni og málningu meðtalinni, metum við á kr. 47.900.00.“

Yfirmatsmenn hafa komið fyrir dóm og staðfest matsgerðina.

Stefnandi hefur komið fyrir dóm og meðal annars staðhæft, að aðalstefndi hafi ekki fært í tal við hann leka í íbúðinni, þegar hann skoðaði hana. Telur stefnandi, að nýbúið hafi verið að mála íbúðia, þegar hann skoðaði hana, og af þeim sökum hafi merki um leka ekki verið sýnileg. Um síðastgreint atriði

kveðst stefnandi ekki hafa annað að styðjast en álit sitt á útliti málningarinnar. Telur hann þó augljóst, að herbergin hafi verið máluð, eftir að leka hafði síðast gætt í herbergjunum. Eignarhlutann kveðst stefnandi hafa keypt fyrir milligöngu fasteignasölu Vagns E. Jónssonar og hafi sölumaður fasteignasölnunnar, Ingólfur Jónsson, ekki minnst á, að leka gætti í íbúðinni. Strax þegar hann varð var við lekann kveðst stefnandi hafa farið á fasteignasöluna og krafizt þess, að kaupunum yrði rift og hann fengi endurgreidda peninga þá, sem hann hafði greitt. Þegar loks náðist í aðalstefnda til viðræðna um málið, hafi aðalstefndi ekki talið sig geta orðið við óskum stefnanda, þar sem hann væri búinn að festa fé sitt annarsstaðar. Í samtali þessu hafi aðalstefndi viðurkennt, að lekans hefði orðið vart í íbúðinni, á meðan hann bjó þar. Stefnandi kveðst hafa leitað til sameigenda sinna um þátttöku í viðgerðarkostnaði. Í fyrstu hafi þeir ekki viljað gefa endanlegt svar, en síðar neitað allri þátttöku. Kveðst stefnandi því hafa beint kröfum sínum að aðalstefnda. Stefnandi kveðst ekki hafa getað notað aðalstofuna, hornherbergið, frá því mánuði eftir að hann flutti inn í íbúðina, í fyrstu vegna leka og því næst vegna hættu á leka allt fram á vor 1960. Eftir það kvaðst hann ekki hafa notað stofuna, þar sem hann taldi ekki rétt að farga sönnunargögnum um ástand stofunnar með því að mála hana og gera hana íbúðarhæfa.

Aðalstefndi hefur skýrt svo frá fyrir dómi, að hann geti ekki staðhæft neitt um það, hvort hann minntist á leka í íbúðinni við stefnanda, er kaup voru gerð. Minnir aðalstefnda, að leka hafi fyrst orðið vart í íbúðinni fyrsta veturinn, sem hann bjó í henni 1955—'56. Kvaðst hann hafa stundað sjómennsku á því tímabili, sem hann bjó í íbúðinni, og þess vegna hafi kona hans fylgzt betur með ástandi hússins. Minnir aðalstefnda, að það hafi verið á öðru árinu, sem hann bjó í búðinni, að hann tók á brott sag, sem átti að vera til einangrunar við þakskegg á háaloftinu. Fannst aðalstefnda sagið vera rakt og svo fúlt, að nauðsynlegt væri að fjarlægja það af loftinu. Eftir það kveðst hann hafa múrað innan í þakkverkina að sunnanverðu. Þennan múr hafi hann sett til þess að varna því, að vatn kæmist með þakskegginu inn á loftplötuna. Þetta hafi þó ekki dugað og hafi hann því slegið niðurfallsrör frá rennuni burt og við það hafi vatn, sem í rennuna kom, átt greiðari aðgang niður úr rennuni. Minnir aðalstefnda, að niðurfallsrörið hafi hann slegið

niður í maí 1958, en með því taldi hann sig hafa útilokað, að vatn rynni niður plötuna og þar með útilokað lekann.

Eiginkona aðalstefnda, Þórhildur Hallgrímsdóttir, hefur skýrt svo frá fyrir dómi, að hún hafi orðið vör við leka í íbúðinni lítillaga fyrsta veturinn, sem hún bjó í íbúðinni, þ. e. veturinn 1955—'56, en meira hafi borið á leka veturinn eftir. Hvergi hafi hún þó orðið vör við leka nema í hornstofunni. Hafi lekin komið niður um loftið um sprungu. Lekið hafi þá í dropatali. Síðasta veturinn, sem hún bjó í íbúðinni, veturinn 1957—'58, kveðst hún ekki hafa orðið vör við leka. Taldi hún, að um rangminni væri að ræða hjá aðalstefnda í skýrslu hans, þar sem hann minnti, að hann hefði slegið niðurfallsrörið niður í maí 1958. Mættu minnir fastlega, að Atli hafi múrað innan í þakverkina að sunnanverðu haustið 1956, en slegið rennuna niður vorið 1957. Hún kveður raka eða slaga ekki hafa gætt í íbúðinni á meðan hún bjó í henni. Einungis hefði verið um nefndan leka að ræða. Mest hafi borið á honum í eitt skipti miðveturinn, sem hún bjó þar. Hafi þá gert asahláku eftir mikla snjókomu. Vorið 1957 hafi báðar stofurnar verið málaðar.

Réttargæzlustefndi Ólafur Ólafsson hefur skýrt svo frá fyrir dómi, að neðri hæð hússins Stórhólts 43 hafi hann keypt árið 1954, að því er hann minnir. Ekki kveðst hann hafa orðið var við leka í húsinu eða um það heyrt fyrr en stefnandi málsins var fluttur í húsið.

Réttargæzlustefndi Ágúst Sesseliússon hefur skýrt svo frá fyrir dómi, að hafi hann hafi flutzt í kjallaraíbúðina, sem hann er eigandi að, árið 1951. Ekki hafi leka gætt í íbúð hans. Það fyrsta, sem hann hafi heyrt um lekann, hafi verið hjá eiginkonu hans. Hún hafi minnt á það, að leka hefði gætt á efri hæð hússins, en þær upplýsingar hefði hún fengið hjá eiginkonu aðalstefnda. Ekkert kveðst hann hafa rætt um leka þennan við aðalstefnda á meðan aðalstefndi bjó í húsinu, og engin áskorun eða tilmæli hafi komið frá aðalstefnda um þátttöku í viðgerð á lekanum.

Hvorugur réttargæzlustefndu man, hvenær aðalstefndi sló niður niðurfallsrörið.

Vitnið Ingólfur Jónsson sölumaður hefur skýrt svo frá, að það hafi haft milligöngu um sölu íbúðarinnar til stefnanda. Vagn E. Jónsson hdl. hafi þó sjálfur gert kaupsamning og afsalsbréf. Ekki kveðst vitnið minnast þess, að leki í íbúðinni hafi

borið á góma í samtölum um söluna og vitnið kveðst ekki hafa vitað um lekann. Vitnið skoðaði íbúðina, þegar aðalstefndi fól fasteignasölnunni að annast um sölutilraunir. Vitnið sá einnig um sölu á íbúðinni til aðalstefnda, þegar hann keypti íbúðina.

Fram hefur verið lagt í málinu vottorð Stefáns Sigmundssonar húsasmiðs, dagsett 3. júní 1961, svohljóðandi:

„Sumarið 1960 kom herra Bjarni Pálsson til mín undirritaðs og bað mig að taka að mér viðgerð á þaki á húsinu Stórholti 43 eða sjá um það, sem ég og gerði. Hinn 22. júlí var byrjað á vinnupöllum, sem voru reistir um húsið á þrjá vegu. Var svo haldið áfram með verkið stig af stigi. Neðri röð af asbestplötum sprett af og 5 neðstu borðin rifin burtu. Kom þá í ljós, að sylla, sem var 3”×4”, var fúin og flestar sperrur fúnar að neðan og var það sagað burtu og endurnýjað á viðeigandi hátt og með löglegum samskeytum. Festingar á þaki og syllum endurbættar eftir þörfum. Þakrennur, sem voru steinsteyptar, voru brotnar niður inn að miðju og kantur þússaður, en þak framlengt, sem því brotna nam, og járnþakrennur settar í staðinn. Öll gömul steypa, sem var á milli sperra svo og steypa innan við syllu, var brotin burtu, enda verið sett til að varna leka, en sýnilega verið til skemmda og myndað fúa. Steypt var aftur upp milli sperra, en aðeins utan við syllu. Þakbrún var klædd með 1” borðum og pappa, rennubönd sett. Þakasbest það, sem var á þakinu, reyndist ónothæft, enda ekki hægt að rífa það án skemmda, enda of stutt vegna breytinga á þaki, og ekki sams konar efni til. Þakið var því næst klætt með bárujárnni og kúlu-kjöl. Fyrir voru þrír þakgluggar á þakinu, sem voru úr tré, mikið skemmdir, enda ekki ætlaðir fyrir bárujárn, og voru því endurnýjaðir úr galvaniseruðu járn. Niðurföll frá þakrennu voru sett á tveim stöðum samkvæmt tillögu matsmanna. Burðarstóll var settur undir þakið í ca. 1 m fjarlægð frá syllu, enda nauðsynlegt vegna áður gerðrar skerðingar á þaksperrum. Einangrun var sett á þakplötur utan við burðarstól, ca. 6 cm gosullarlag. Að verki loknu voru vinnupallar rifnir niður og fjarlægðir, svo og annað úrgangsefni. Verkið var frekar seinlegt í framkvæmd, vegna þess hvað lítið var hægt að taka fyrir í einu, svo verja mætti húsið skemmdum. Allt var þetta gert eftir beztu þekkingu, eins og nauðsynlegt þótti og í samræmi við byggingarsamþykkt Reykjavíkur.“

Vitnið Stefán Sigmundsson hefur fyrir dómi skýrt svo frá, að rétt sé frá greint í skýrslunni. Þá skýrði vitnið svo frá, að með því að

steypa að innanverðu í syllukverkina hafi á sínum tíma verið reynt að koma í veg fyrir lekann. Telur vitnið, að aðgerð þessi hafi ekki orðið til neinna bóta. Hún hafi beinlínis orðið til þess að vatn sat þeim mun meira á syllunni.

Skaðabótaskyldu aðalstefnda byggir stefnandi á því, að á íbúðinni hafi verið gallar þess eðlis, að hann hafi ekki getað við venjulega skoðun séð þá og hann hafi enga hugmynd um þá haft, þegar hann keypti eignarhlutann. Hafi því hér verið um leyndan galla að ræða. Fram sé komið í málinu, að aðalstefndi hafi um gallann vitað. Hann hafi þrátt fyrir það leynt stefnanda gallanum. Beri aðalstefndi því alla ábyrgð á tjóni því, er stefnandi varð fyrir vegna hins leynda galla. Við hinn munnlega málflutning var því og haldið fram af stefnanda hálfu, að aðalstefndi hafi með því að leyna göllunum blekkt stefnanda um ástand íbúðarinnar. Vegna þessara svika eigi aðalstefndi einnig að bera alla ábyrgð á tjóni stefnanda vegna gallanna.

Kröfu sína um sýknu hefur aðalstefndi stutt þeim rökum í fyrsta lagi, að ekki hafi verið um neina galla á íbúðinni að ræða, þar sem komast hafi mátt hjá lekanum með því að gæta þess ætíð, að niðurföll stífluðust ekki. Ef dómurinn teldi, að hér væri um galla á íbúðinni að ræða, þá er af hálfu aðalstefnda byggð sýkna á því, að stefnanda hafi verið kunnugt um gallana, bæði af því að aðalstefndi hafi sagt stefnanda frá göllunum og auk þess hafi stefnandi keypt eignina í því ástandi, sem hún var í, og tekið við henni athugasemdalaust, eftir að hann hafði skoðað hana. Ekki hafi því verið um leynda galla að ræða og geti hann því ekki nú krafizt skaðabóta vegna þessara galla. Varakröfu sína styður aðalstefndi þeim rökum, að hann hafi aðeins selt stefnanda 50% húseignarinnar Stórholt 43, þar á meðal 50% í óskiptri sameign í húseigninni. Þar sem aðalstefndi átti aðeins 50% þessa óskipta hluta á móti öðrum eigendum húseignarinnar, seldi hann stefnanda aðeins eign sína í þessum hluta með öllum þeim réttindum og skyldum, er þeim eignarhluta fylgdi. Nú sé því haldið fram af stefnanda, að gallar þeir, sem hann krefur skaðabóta fyrir, hafi verið á þaki, sem sé í óskiptri sameign, og þar sem aðalstefndi seldi stefnanda aðeins sinn hluta í þeirri óskiptu sameign, þá geti stefnandi ekki krafizt aðalstefnda um viðgerðarkostnað á þeirri óskiptu sameign, nema að þeim hluta, sem aðalstefndi átti og seldi, þ. e. 50%. Þegar aðalstefndi seldi stefnanda, hafi hann að sjálfsgöðu selt honum allan þann rétt, er hann átti gagnvart sameigend-

um sínum að húsinu, að því er varðar skyldu þeirra til viðhalds og viðgerðar á óskiptilegri sameign. Hafi stefnandi því átt að snúa sér að sameigendum sínum og krefja þá um greiðslu helmings viðgerðarkostnaðar á hinni óskiptu sameign og geti stefnandi því aldrei átt meiri kröfu á hendur aðalstefnda heldur en sem svarar því, er aðalstefnda hefði borið skylda til að leggja fram til viðgerðar og viðhalds á hinni óskiptu sameign meðan hann var eigandi hinnar seldu eignar, þ. e. 50% af viðgerðarkostnaði. Í því sambandi sé rétt að minna á það, að matsmenn telji að nokkuð fé þurfi til þess að bæta úr skemmdum, er orðið hafa á hinni úrskiptilegu eign, er aðalstefndi seldi stefnanda, þ. e. íbúðinni sjálfri, vegna lekans. Skemmd sú, sem varð á íbúðinni vegna lekans, sé bein afleiðing af göllum, sem taldir séu hafa verið á hinni óskiptu sameign. Viðgerð á íbúðinni falli því samkvæmt lögum nr. 19/1959 undir viðgerðarkostnað á hinni óskiptu sameign og eigi því að deilast á alla eigendur hússins eftir eignarhlutföllum. Aðalstefndi hefur mótmælt framlögðum reikningum stefnanda yfir viðgerðarkostnaðinn sem röngum og allt of háum. Telur hann, að viðgerðarkostnaðurinn nemi að réttu lagi ekki hærrí fjárhæð en kr. 25.064.59. 50% af því séu kr. 12.532.30 og kemur sú fjárhæð heim við varakröfuna. Ef ekki verður fallið á framangreindar kröfur, hefur aðalstefndi sett fram þrautavarakröfur um það, að dómurinn meti tjónið vegna gallanna. Telur aðalstefndi, að fjárhæð þess mats eigi ekki að fara fram úr kr. 25.064.59.

Af hálfu stefnanda hefur öllum þessum varnarástæðum verið mótmælt sem röngum og þýðingarlausum. Í því sambandi hefur stefnandi á það bent, að aðalstefndi hafi einn verið seljandi eignarhlutans. Aðalstefndi beri ábyrgð á því, að hið selda sé gallalaust gagnvart stefnanda, en ekki meðeigendur aðalstefnda. Þá hafi lekinn aðeins orðið stefnanda til tjóns, en ekki öðrum eigendum hússins.

Dómurinn lítur svo á, að nefnd íbúð hafi verið verulega gölluð, er stefnandi keypti hana. Aðalstefndi hefur hvorki sannað, að hann hafi gert stefnanda grein fyrir þessum annmörkum á íbúðinni, þegar hann seldi honum hana, né að stefnanda hafi verið gallarnir ljósir eða mátt vera það, þegar hann tók ákvörðun um kaupin. Fallast verður því á það með stefnanda, að hér hafi verið um leynda galla að ræða, og beri aðalstefndi, sem ekki hefur sannað, að hann hafi tilkynnt stefnanda um gallana, fébótaábyrgð gagnvart stefnanda á öllu því tjóni, sem stefnandi

hefur beðið vegna þeirra, enda komi ákvæði laga nr. 19/1959 ekki í veg fyrir það.

Er þá næst að athuga tjón stefnanda. Eins og áður er rakið, gerir stefnandi kröfur til þess, að niðurstaða yfirmatsins verði lögð til grundvallar við ákvörðun tjóns hans, að viðbættum hinum áætluðu kr. 10.000.00 fyrir óþægindi og afnotamissi af hornstofunni. Dómendur fóru á vettvang 24. f. m. Var viðgerð þá að fullu lokið, að undanskildu því, að ekki var búið að tengja niðurföll við lokræsi og ekkert hafði verið málað. Stefnandi hefur lagt fram reikninga yfir kostnað þann, sem hann hefur haft til lagfæringar á húsinu. Fram er komið, að jafnhliða úrbótum á nefndum göllum, hefur stefnandi látið gera breytingar á húsinu, sem eru göllunum óháðar. Er eigi unnt af hinum framlögðu reikningum að sérgreina að öllu leyti, hve miklu hefur verið kostað til þessara breytinga. Dómendur hafa kynnt sér allar aðstæður, meðal annars með skoðun á vettvangi. Með tilliti til allra gagna málsins, þar á meðal hinna framlögðu reikninga, þykir, eins og á stendur, rétt að leggja yfirmatið til grundvallar í máli þessu, að því er varðar viðgerðarkostnaðinn. Verður krafa stefnanda að þessu leyti því tekin til greina. Telja verður, að stefnandi hafi leitt í ljós, að hann hafi orðið fyrir nokkrum afnotamissi af hornstofu íbúðarinnar. Þykja bætur til stefnanda vegna afnotamissisins hæfilega ákveðnar kr. 2.000.00.

Úrslit málsins verða þá þau, að aðalstefnda verður dæmt að greiða stefnanda kr. 49.900.00 (47.900.00 + 2.000.00) ásamt 6% ársvöxtum frá 6. janúar 1959 til 22. febrúar 1960, 9% ársvöxtum frá þeim degi til 29. desember 1960 og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum ber aðalstefnda að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 11.000.00, og er matskostnaður þar með talinn.

Bjarni K. Bjarnason borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendum Ögmundi Jónssyni verkfræðingi og Tómasi Vigfússyni húsasmíðameistara.

Dómsorð:

Aðalstefndi, Atli Þorbergsson, greiði stefnanda, Bjarna Pálssyni, kr. 49.900.00 með 6% ársvöxtum frá 6. janúar 1959 til 22. febrúar 1960, 9% ársvöxtum frá þeim degi til 29. des. 1960 og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 11.000.00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.