

og með hliðsjón af þeim röksemdum, sem niðurstaða í því byggist á, þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Markús Sigurbjörnsson, fulltrúi yfirborgarféðgeta, kvað upp úrskurð þennan, en hann hefur farið með málið frá 1. mars 1981.

Úrskurðarorð:

Við skipti á félagsbúi M og K telst tveggja herbegja íbúð í kjallara hússins að . . . í Reykjavík ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og leigulóðarréttindum hluti félagsbúsins.

Málskostnaður fellur niður.

Miðvikudaginn 7. desember 1983.

Nr. 157/1981. **Ragnhildur Helgadóttir**
vegna dánarbús Samúels Jónssonar

(Stefán Pálsson hrl.)

gegn

Hirti Kristjánssyni

(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.).

Fasteignakaup. Afsláttur að tiltölu. Matsgerð. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Ármann Snævarr, Guðmundur Jónsson, Halldór Þorbjörnsson, Magnús Thoroddsen og Sigurgeir Jónsson.

Áfrýjandi Samúel Jónsson lést hinn 11. apríl 1983. Ekkju hans, Ragnhildi Helgadóttur, var hinn 19. apríl 1983 veitt leyfi til setu í óskiptu búi með börnum þeirra. Hefur hún tekið við rekstri málsins.

Af hálfu áfrýjanda var málinu skotið til Hæstaréttar með stefnu 23. júlí 1981. Dómkröfur áfrýjanda eru þær, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnda og að stefnda verði gert að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi gerir þær kröfur fyrir Hæstarétti, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur með þeirri breytingu einni, að vextir af hinn til-dæmdu fjárhæð verði ákveðnir 39% ársvextir frá 1. júní 1981 til uppsögu héraðsdóms, en síðan hæstu innlánsvextir, eins og þeir verða á hverjum tíma, til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

Fallast ber á það með héraðsdómi, að svokölluð matsgerð í mál-inu verði ekki lögð til grundvallar dómi.

Húseignin Bjarg við Seljalandsveg 6, Ísafirði, var rösklega hálfrar aldar gömul, er stefndi festi kaup á henni. Hann gat því búist við því, að leiðslur og lagnir væru teknar að láta sig. Allt að einu verður þó að telja, að hann hafi ekki mátt ætla, að rafmagnsleiðslur væru orðnar svo lélegar, að af þeim stafaði hætta, svo sem síðar kom í ljós. Af þessum sökum þykir stefndi eiga kröfu til nokkurs afsláttar af kaupverði hússins úr hendi áfrýjanda. Þykir sá afsláttur eftir at-vikum hæfilega ákveðinn 2.500.00 krónur með vöxtum, svo sem í dómsorði greinir. Að öðru leyti ber að hafna kröfum stefnda á hendur áfrýjanda vegna húsakaupa þessara.

Eftir þessum málalokum verður áfrýjandi dæmdur til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, er ákveðst 8.500.00 krónur. Málskostnaðarákvæði héraðsdóms er staðfest.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Ragnhildur Helgadóttir vegna dánarbús Samúels Jónssonar, greiði stefnda, Hirti Kristjánssyni, 2.500.00 krónur með 13% ársvöxtum frá 1. júní 1976 til 21. nóvember 1977, 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978, 19% árs-vöxtum frá þeim degi til 1. júní 1979, 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september s. á., 26% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember s. á., 31% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1980, 35% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1981, 34% árs-vöxtum frá þeim degi til 11. sama mánaðar, 39% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember 1982, 47% ársvöxtum frá þeim degi til 21. september 1983, 39% ársvöxtum frá þeim degi til 21. október 1983, 36% ársvöxtum frá þeim degi til 21. nóvem-

ber 1983 og 32% ársvöxtum frá þeim degi til uppsögu dóms þessa og áframhaldandi dómvöxtum samkvæmt lögum nr. 56/1979 frá þeim degi til greiðsludags.

Málskostnaðarákvæði héraðsdóms er staðfest.

Áfrýjandi greiði stefnda 8.500.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

Sigurgeirs Jónssonar hæstaréttardómara.

Ég er sammála meiri hluta dómenda Hæstaréttar í máli þessu um það, að fallast beri á það með héraðsdómi, að svokölluð matsgerð í málinu verði ekki lögð til grundvallar dómi.

Þá tel ég, að einnig megi fallast á niðurstöðu héraðsdóms um það, hver af atriðum þeim, sem greindi í dómkvaðningarbeiðni 24. júlí 1975, skuli teljast þess eðlis, að greiðsluskyldu varði af hálfu áfrýjanda, en málinu hefur ekki verið gagnáfrýjað.

Meiri hluti dómenda dæmir málið með hliðsjón af ákvæðum 1. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Á þetta sjónarmið get ég ekki fallist.

Samkvæmt ákvæðum reglugerða, sem gilda í Ísafjarðarkaupstað, þ. e. reglugerðar um raforkuvirki nr. 264/1971 (landsreglugerð) og reglugerðar fyrir Rafveitu Ísafjarðar nr. 230/1973, getur rafmagnseftirlit Rafveitu Ísafjarðar stöðvað raforkusölu til einstakra kaupenda raforku, ef raforkuvirki þeirra fullnægja ekki settum skilyrðum og úrbætur ekki framkvæmdar samkvæmt fyrirmælum rafmagnseftirlits, en reglugerðarákvæði þessi byggjast á öryggissjónarmiðum.

Gallar þeir, sem leitt hefur verið í ljós, að voru á raflögnum, voru ekki nema að litlu leyti sýnilegir, svo sem greinir í héraðsdómi, en telja verður, að kaupandi húss, sem er í notkun, eigi að geta treyst því, nema annars sé getið, að huldar rafmagnsleiðslur fullnægi ávallt öryggisskilyrðum án tillits til aldurs þess eða útlits. Ég lít því svo á, að a. m. k. að þessu leyti hafi verið um áskilda eiginleika hins keypta að ræða af hálfu stefnda og beri því að dæma málið

með hliðsjón af ákvæðum 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922, þ. e. með skaðabótageiðslu.

Svo sem að framan greinir, verður svokölluð matsgerð ekki lögð til grundvallar um fjárhæðir bóta. Þrátt fyrir þann galla á málalíbúnaði, sem í þessu felst, tel ég mega leggja mat héraðsdóms, sem skipaður var sérfróðum meðdómendum, til grundvallar um fjárhæðir, en því mati hefur ekki verið hnekk. Verður að telja fjárhæðir hóflegar miðað við framlögð gögn um kostnað við viðgerðir.

Með þessum athugasemdum og að öðru leyti með skírskotun til forsendna héraðsdóms tel ég rétt að staðfesta niðurstöðu hans, þó þannig, að vextir verði eins og segir í dómsatkvæði meiri hluta dómenda Hæstaréttar.

Samkvæmt þessari niðurstöðu ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, og þykir mér hann hæfilega ákveðinn 10.000.00 krónur.

Dómur bæjarþings Ísafjarðar 3. júlí 1981.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 12. júní sl. að loknum munnlegum málflutningi, höfðaði Hjörtur Kristjánsson, Seljalandsvegi 6, Ísafirði, með stefnu, birtri 24. september 1975, gegn Samúel Jónssyni, Silfurgötu 7, Ísafirði, til greiðslu skaðabóta að fjárhæð kr. 8.930.00 (gkr. 893.000) auk 13% ársvaxta frá 1. júlí 1975 til greiðsludags og málskostnaðar að skaðlausu skv. gjaldskrá LMFÍ.

Með framhaldsstefnu, dagsettri 11. júní 1981, voru gerðar þær endanlegu dómkröfur, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda kr. 8.930.00 ásamt 13% ársvöxtum frá 1. júlí 1975 til 21. nóvember 1977, með 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978, með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1979, með 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september s. á., með 27% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember s. á., með 31% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1980, en með 46% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, svo og málskostnað skv. gjaldsrká Lögmannafélags Íslands.

Af hálfu stefnda er krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda og tildæmde málskostnaðar að mati dómsins úr hendi stefnanda. Leitast hefur verið við að sætta mál þetta án árangurs.

Mál þetta var þingfest 3. október 1975. Þáverandi lögmaður stefnanda fékk þá 6 vikna frest til gagnaöflunar. Málið var síðan tekið fyrir 26. og 27. apríl 1976 og því síðan frestað óákveðið. Hinn 7. janúar 1977 var málið síðan tekið fyrir á ný og dómtekið hinn 8. janúar 1977 og kveðinn upp

efnisdómur hinn 31. janúar s. á. af Gunnari Aðalsteinssyni, fulltrúa bæjarfógeta, ásamt meðdómsmönnum Kristjáni Reimarssyni og Jósef Vernharðssyni. Málinu var skotið til Hæstaréttar með stefndu 23. febrúar 1977. Með dómi Hæstaréttar í málinu hinn 26. september 1978 var hinn áfrýjaði dómur og málsmeðferð í héraði frá og með þinghaldi 8. janúar 1977 ómerkt og málinu vísað heim í hérað til löglegrar málsmeðferðar og dómsálagningar, þar sem tengsl samdómarans Kristjáns Reimarsson við sakarefnið voru þess konar, að hann mátti eigi gegna dómarastarfi í málinu, sbr. 7. tl. 36. gr. laga nr. 85/1936.

Með bréfi, dags. 16. maí 1980, var málið vakið á ný í héraði og óskað lögmætrar meðferðar sem allra fyrst. Vegna sumarorlofs og embættisanna undirritaðs dómsformanns var málinu frestað til hausts. En vegna ýmissa orsaka, er vörðuðu lögmenn aðilja og búsetu þeirra, var málið ekki tekið fyrir fyrr en 12. júní sl. og málið þá flutt og dómtekið að nýju.

Málavextir eru þessir:

Með kaupsamningi, dags. 14. júní 1975, gerðu stefndi sem seljandi og stefnandi sem kaupandi með sér samning um kaup á fasteigninni nr. 6 við Seljalandsveg (Bjarg) hér í bæ.

Í kaupsamningi eru m. a. svofelld ákvæði:

„Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa fasteignina nr. 6 við Seljalandsveg (Bjarg) hér í bæ. Hið selda er tvílyft timburhús, nánar tilgreint stofa, borðstofa, baðherbergi, eldhús, bakinnangangur og forstofa á 1. hæð, fjögur herbergi á rishæð, kjallari undir öllu húsinu, sem er u. þ. b. 72 m² að grunnfleti, ásamt bílageymslu og tilheyrandi lóðarréttindum.“

„Söluverð eignarinnar er kr. 7.000.000.00, kr. ---“

„Eignin selst með öllu múr- og naglföstu, þvottapotti, eldavél, bókunarfni og öllu, sem fylgir og fylgja ber. Eignin selst í því ástandi, sem hún nú er í, kaupandi hefur kynnt sér og sætt sig við að öllu leyti.“

Stefnandi fékk húsið afhent 30. júní 1975. Skömmu síðar fékk stefnandi bréf, dagsett 7. júlí 1975, frá Rafveitu Ísafjarðar, þar sem honum er gert að framkvæma umfangsmikla viðgerð á raflögn hússins, sem reyndist brjóta í bága við reglur um raforkuvirki.

Bréf Rafveitu Ísafjarðar er svohljóðandi:

„Athugasemdir við raforkuvirki, skoðun gerð 4.7. 1975. Allt virkið skal varið með lekastraumrofum, marklekastraumur mest 30 mA. Endurnýja skal lagnir og búnað, þar með taldar töflur, að því marki, sem nógildandi reglur um raforkuvirki segja fyrir um, og tilkynna síðan rafmagnseftirliti Rafveitu Ísafjarðar allt virkið til úttektar.

Skýrslan skal endursend rafmagnseftirliti Rafveitu Ísafjarðar, Ísafirði,

strax að viðgerð lokinni. Skýrslan skal undirrituð af rafvirkja, þeim er annast viðgerðina. Viðgerð skal lokið 18.7. 1975.“ Stimpill.

Bréf Rafveitu Ísafjarðar er undirritað af Magnúsi J. Kristinssyni rafmagnseftirlitsmanni.

Þá hafi og farið að koma í ljós margvíslegir aðrir gallar. Miðstöðvarofn í eldhúsi hafi ekki hitnað, en aðrir ofnar misjafnlega. Rör í miðstöðvarlögnum hafi reynst lek. Kalt vatn rynni ekki úr krönum á baði og salerniskassi væri lekur. Krani og rör í eldhúsi hafi lekið. Lekaskemmd hafi verið í kompu-gólfi á efri hæð og í baðlofti fyrir neðan kompuna. Þá hafi verið brunagöt á teppi í stofu, sem motta hafi verið lögð yfir, þegar stefnandi skoðaði húsið, og því ekki sést, enn fremur brunagöt inni í skáp í borðstofu.

Hinn 24. júlí 1975 óskaði lögmaður stefnanda eftir dómkvaðningu þriggja matsmanna með þekkingu á raflögnum, pípulögnum og húsasmíði til þess að meta til fjár galla á húseigninni nr. 6 við Seljalandsveg á Ísafirði.

Í matsbeiðni segir svo:

„Það, sem meta skal, leyfi ég mér að skilgreina svo:

1. Hver kostnaður yrði af því að koma rafkerfi hússins í það lag, sem lög krefjast og þarf til að hafa af því fullvenjuleg not.

2. Hver kostnaður yrði að því að koma pípulögnum hússins í það horf, að hægt sé að hafa af henni fullkomin not, þ. m. t. not af öllum vatnshönum hússins og að komið sé í veg fyrir hættu á lekaskemmdum.

3. Hver kostnaður yrði af að koma miðstöðvarkerfi hússins í fullkomið horf hvað notagildi snertir, þ. m. t. að allir ofnar hússins starfi eðlilega og koma í veg fyrir hættu á lekaskemmdum.

4. Hver kostnaður yrði af því að gera við vatnsskemmdir í lofti baðherbergis á aðal hæð hússins, gat á teppi í miðri stofu á sömu hæð hússins og brunagöt á skáp í borðstofu á sömu hæð.“

Í matsbeiðni var þess enn fremur óskað, að lögmanni stefnanda og stefnda væri tilkynnt, hvenær matið færi fram.

Matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna er dagsett 7. ágúst 1975. Er hún á þremur blaðsíðum, ein af hendi hvers matsmanns, en matsmaðurinn Guðni Ásmundsson húsasmíðameistari ritar nafn sitt undir mat hinna tveggja, þeirra Ásgeirs Jóhannessonar pípulagningameistara og Björns M. Egilssonar rafvirkjameistara.

Matsgerðin er svohljóðandi:

„Hefi í dag framkvæmt mat það á húseigninni Seljalandsvegur 6, Ísafirði, er ég var dómkvaddur til af bæjarfógeta Ísafjarðarkaupstaðar samkvæmt bréfi hans, dagsettu 5. ágúst 1975. Heildarniðurstaða mats míns er

kr. 303.000.00, þrjúhundruðogþrjúþúsund oo/100. Sundurliðast þannig samkvæmt framkominni matsbeiðni.

Liður 1.	Kr. 195.000.00
Liður 2.	— 70.000.00
Liður 3.	— 20.000.00
Liður 4.	— 18.000.00
	Alls kr. 303.000.00

Ísafirði, 7. ágúst 1975

Guðni Ásmundsson, húsamíðameistari.

Aths. Eigi reyndist gerlegt að ná til annars aðila, Samuels Jónssonar, þar eð hann og kona hans eru erlendis. Eigi náðist heldur í aðstandendur, sem hefðu getað komið í hans stað.

Guðni Ásmundsson“

„ 7. ágúst 1975.

Sýslumannsembættið Ísafirði.

Þar sem ég undirritaður hef verið skipaður til að meta rafkerfi hússins Bjarg við Seljalandsveg, tel ég eftirfarandi athugavert. Skipta þyrfti um allan gamlan vír í húsinu. Ennfremur skipta um töflu og töflubúnað samkvæmt reglugerð. Endurleggja lögn að ljósi í norðurstofu. Setja jarðsamband, þar sem við á skv. reglugerð. Fittingslögn og blýkapal ætti að fjarlægja. Ofanrituð lagfæring tel ég að kosta muni ca. 250.000 krónur.

Virðingarfyllst,
Björn M. Egilsson
rafvirki.

Er samþykktur ofangreindu mati, sem ég átti hlut að, en til viðbótar því komi liður 1 í matsgjörð minni, dags. í dag.

Ísafirði, 7. ágúst 1975.
Guðni Ásmundsson“

„Bæjarfógetinn á Ísafirði.

Samkvæmt tilkvaðningu hef ég undirritaður gert könnun á pípulögn hússins nr. 6 við Seljalandsveg, og sýnist mér ástand pípulagnar ekki verra en gerist og gengur í svo gömlu húsi. En samkvæmt þeim kröfum, sem gerðar eru í dag til húslagna, standast þær ekki. Og sem svar við lið nr. 2 „Hver kostnaður yrði að koma pípulögn hússins í það horf, að hægt sé að hafa af henni fullkomin not, þ. m. t. not af öllum vatnshönum hússins og að komið sé í veg fyrir hættu af lekaskemmdum.“ Um kostnað við endurnýjun á vatnslögn, sem samkvæmt nútímakröfum yrði eirlögn, áætla ég fjögurra daga vinnu fyrir tvo menn. Það er sem næst 80.000 kr. Um lið nr. 3 „Hver kostnaður yrði að koma mistöðvarkerfi hússins í fullkomið horf hvað notagildi snertir, þ. m. t. að allir ofnar hússins starfi eðlilega og koma í veg fyrir hættu á lekaskemmdum.“ Þann kostnað áætla ég þriggja daga vinnu fyrir tvo menn, eða ca. 60.000 kr. Samanlagður vinnukostnaður yrði þá 140.000 kr. og áætlaður efniskostnaður um 100.000 kr., eða samtals 240.000 kr. Þó að ekki komi fram í matsbeiðni kostnaður við endurnýjun skólplagnar, verður ekki hjá því komist að betrumbæta hana. Efni og vinnukostnaður við endurnýjun hennar myndi ég áætla um 100.000 kr.

Ísafirði 7. 8. 1975.

Ásgeir Jóhannesson

Er samþykktur ofangreindu mati, sem ég átti hlut að, en til viðbótar því komi liður 2 og 3 í matsgjörð minni, dags. í dag.

Ísafirði, 7. ágúst 1975.

Guðni Ásmundsson “

Matsmennirnir hafa allir komið fyrir dóm og staðfest efni matsgerðarinnar. Fyrir dómi bar matsmaðurinn Björn Magnús Egilsson rafvirkjameistari, að hann hefði farið að Seljalandsvegi 6 7. ágúst 1975 ásamt matsmönnum Guðna Ásmundssyni og Ásgeiri Jóhannessyni. Hafi þeir allir unnið saman að skoðuninni, en unnið úr henni hver í sínu lagi. Í einu tilviki hafi hann og Guðni Ásmundsson haft samráð um það, sem rífa þyrfti frá vegna viðgerða á rafmagni, en sitt mat sé miðað alfarið við úrbætur á rafkerfi. Mat hans sé miðað við efni og vinnu við endurnýjun rafkerfis í húsinu miðað við þær kröfur og gildandi reglur, sem hann vinni eftir. Sé matið miðað við lágmarkskröfur og enga ónauðsynlega hluti. Matsmaðurinn taldi, að það, sem athugavert hafi verið, hafi verið þess eðlis, að ósérfróður maður hefði ekki átt að sjá það við skoðun. Hægt hafi verið að hafa full not af rafmagni í húsinu, en það hafi jafnframt verið hættulegt. Matsmaðurinn kvaðst ekki hafa tekið eftir því sérstaklega, hvort ástand raflagnarinnar hafi

sett miklar eða litlar hömlur á notkun hennar burt séð frá hættueiginleikum hennar. Matsmaðurinn vissi ekki, hvort reynt var að ná til stefnda, Samúels Jónssonar, áður en matið fór fram.

Fyrir dómi bar matsmaðurinn Ásgeir Einar Jóhannesson pípulagningameistari, að hann hefði skoðað miðstöðvarlögn, vatnslögn og skolplögn í húsinu. Hafi hann ekkert séð athugavert við framangreint miðað við aldur hússins, en kostnaður sá, sem hann áætli í matsgerð, sé miðaður við að koma þessu í það horf, sem tíðkist í dag. T. d. tíðkist nú einungis að leggja vatn í einn rúru. Matsmaðurinn taldi, að not hefði mátt hafa af framangreindu, utan að ein handlaug hafi verið stífluð og skóplögn innanhúss hafi mátt vera betri. Vatnsleysi í krönum í baðherbergi taldi matsmaðurinn stafa af því, að vatnslögnin væri orðin gróin, þ. e. a. s. úrfelli hafi myndast í rúrum og sé það alþekkt á Ísafirði og stafi af því, að neysluvatnið sé yfirborðsvatn, sem hafi þessa eiginleika. Af þessum sökum sé nú hætt að leggja vatnslagnir úr galvaniseruðum rúrum, heldur séu nú notuð einn rúru. Því sé óumflýjanlegt, að slíkt úrfelli sé í allri vatnslögn hússins af fyrrgreindum ástæðum. Matsmaðurinn taldi, að ósérfróður maður hefði getað áttað sig á framangreindu úrfelli með því að opna krana, en þetta úrfelli sé alþekkt staðreynd hér. Hámarksendingartími röra af ½ tommu sverleika sé hér 25 ár. Ekki sé unnt að ná úrfelli úr vatnslögnum með því að blása í rúrin. Ekki kvaðst matsmaðurinn minnst þess, að salerniskassi hafi lekið, en rámaði í, að krani hafi lekið í eldhúsi. Ofn í eldhúsi hafi ekki hitnað eins vel og aðrir ofnar og muni það að líkindum stafa af því, að ofni þessum hafi verið bætt við kerfið, og megi búast við því, að slíkir ofnar verði út undan, en úr því sé stundum bætt með því að setja dælu á kerfið. Leki hafi verið á einum stað með hné á miðstöðvarlögn, en það hafi verið smávægilegt. Mak hafi verið sett í göt í rúrum í kjallara. Hafi verið búið að tjasla við þetta þannig, að ekki hafi lekið. Hafi það átt að vera hverjum manni ljóst við skoðun, að tjaslað hafði verið við rör í kjallara. Tjasla megi við það, sem ábóta sé vant, en slíkt mundi þó ekki borga sig, þegar litið er til lengri tíma. Matsmaðurinn kvaðst ekki hafa séð neitt athugavert við miðstöðvardælu. Skolplögnin innanhúss sé nokkuð gróf, en þó nothæf og sé eins og búast megi við í svo gömlu húsi. Matsmaðurinn kvaðst ekki vita til þess, að reynt hafi verið að ná sambandi við stefnda, Samúel Jónson, áður en matið var framkvæmt.

Matsmaðurinn Guðni Ásmundsson húsasmíðameistari kom fyrir dóm. Hann kvaðst hafa ásamt þeim Birni Egilssyni og Ásgeiri Jóhannessyni unnið að skoðunargerð að Seljalandsvegi 6 hinn 7. ágúst 1975. Hafi þeir Björn og Ásgeir greint honum frá, hvað þeir teldu, að gera þyrfti varðandi raflagnir og pípulagnir og hann hafi síðan áætlað kostnað við trésmíðavinnu, sem af þessum endurbótum mundi leiða. Hann hafi þó verið einn

um að áætla viðgerðarkostnað vegna brunagats í skáp og gats á teppi í stofu. Matsmaðurinn kveðst hafa skrifað undir og samþykkt matsgerðir þeirra Björns og Ásgeirs, en matskostnaður hans vegna smíðaverks komi síðan matsupphæðum þeirra Björns og Ásgeirs til viðbótar. Hafi hann undirritað matsgerðir hinna vegna þess, að þeir þrír hafi haft samráð um, hvernig best væri og hagkvæmast að framkvæma endurbæturnar og hinir beðið hann að undirrita matsgerðir sínar. Enn fremur hafi hann undirritað matsgerðir hinna vegna þeirrar sameiginlegu vinnu, sem sé óhjákvæmileg í þessu sambandi. Hann hafi hins vegar ekki séð ástæðu til að biðja hina matsmennina að undirrita matsgerð sína. Til þess að endurnýja raflagnir hafi þurft að rífa frá úr loftinu á neðri hæð hússins, á gangi uppi og í herbergi í norðurhlíð uppi til að koma fyrir raflögnum. Í sambandi við lið 2 í matsgerð hans sé kostnaðurinn aðallega á baðherbergi, við ofn á gangi uppi og ofn í eldhúsi. Matsmaðurinn kvaðst hafa reynt að gera stefnda, Samúel Jónssyni, viðvart um framkvæmd matsins í síma, en fengið þau svör, að Samúel væri erlendis og sonur hans hafi verið úti á sjó og því ekki náðst til hans heldur.

Hér fyrir dómi skýrði stefnandi máls þessa svo frá, að hann hafi komið til að skoða húsið Bjarg að Seljalandsvegi 6, Ísafirði, í fyrsta sinn 8. maí 1975 og síðan aftur 20. maí og þá með kaup í huga. Með sér hafi verið í bæði skiptin eiginkona sín, Ingibjörg Hjörleifsdóttir. Þá hafi verið rætt um húsið og spurt um ýmsa hluti, svo sem rafmagn, miðstöðvarkerfi og vatnslögn og hvort húsið lækki. Kvaðst stefnandi ásamt eiginkonu sinni hafa talið sig spyrja um allt, sem hann taldi skipta miklu máli. Kvaðst hann hafa fengið greið svör. Hafi stefndi, Samúel Jónsson, og eiginkona hans, Ragnhildur Helgadóttir, sagt, að allt hafi verið lagt nýtt niðri viðkomandi rafmagni, þegar Samúel sonur þeirra fermdist, og hafi hann skilið það svo, að raflagnir niðri væru um 10 ára gamlar. Kvaðst stefnandi hafa skilið það svo, að með því hafi verið átt við neðri hæð hússins og kjallara. Á efri hæð hafi raflögn verið endurnýjuð, þegar skipt var um glugga. Taldi stefnandi það hafa verið rétt fyrir árið 1970. Við skoðunina á húsinu kvað stefnandi þau hjónin hafa komist að því, að ágætis kraftur hafi verið á vatni í krana í eldhúsi og eins í garðslöngu. Þá hafi þeim og verið sagt, að allt væri í lagi með alla ofna og nógur hiti. Þá hafi einnig verið rætt hugsanlega um 4.000.000 kr. útborgun. Hinn 27. maí hafi kaupin síðan verið staðfest og orðið að samkomulagi, að stefnandi keypti húsið fyrir 7.000.000 kr. og greiddi út kr. 4.000.000. Um þetta leyti hafi þeim hjónum síðan verið boðið að vinna í garðinum við húsið. Hafi kona stefnanda þá fengið að fara á salerni og þá orðið þess áskynja, að ekkert vatn kom úr krana á salerninu. Hafi stefndi sagst mundu bæta úr því. Húsið átti að afhenda 1. júlí og hafi lyklarnir verið afhentir 30. júní. Að kvöldi þessa dags kvað

stefnandi þau hjónin hafa farið í húsið og hafi þá komið í ljós, að vatn var á gólfi í kjallara og gat á röri, sem lekið hafi út um. Kvað stefnandi einhvers konar mak hafa verið sett yfir gatið á rörinu og síðan málað yfir það. Stefnandi hafi komið í kjallarann áður og þá ekki tekið eftir neinu óeðlilegu, enda var þá ekki vatn á gólfinu. Kvaðst stefnandi hafa fengið pípulagningamann til að líta á rörin og hafi hann fundið fleiri slíka „makbletti,“ sem stefnandi kvaðst ekki hafa vitað um. Þau hjón hafi síðan hafið flutninga í húsið og á fimmtudeginum eftir 1. júlí hafi þau fengið rafvirkja til að setja upp fyrir sig ljósastæði. Hafi rafvirkinn sagt, eftir að hann hafði aðeins unnið í stutta stund, að hann yrði að kalla á meistara sinn, Óskar Eggertsson, sem hann og gerði. Hafi þá Óskar komið og sagt: „Hér verður ekkert unnið nema kalla á rafmagnseftirlitsmanninn.“ Hafi svo verið gert og hafi Magnús Kristinsson rafmagnseftirlitsmaður komið og tjáð stefnanda síðar um daginn, að allt rafmagn í húsinu væri meira og minna ónýtt og frá því stafaði íkveikjuhætta. Hafi Magnús og sagt stefnanda, að hann fengi bréf frá sér fljótlega. Kveður stefnandi sér hafa verið settur stuttur frestur til að bæta úr ágöllum. Stefnandi kvaðst síðan hafa hringt í Samúel Jónsson og tilkynnt honum, hvernig komið væri. Hafi stefnandi reynt að fá rafmagnsmenn úr Straumi h/f og hafi þeir komið í byrjun ágúst og þá unnið í tæpan hálfan mánuð, þannig að hægt væri að kveikja í stofunni. Á þessum tíma hafi verið takmörkuð not af rafmagni í húsinu. Þá hafi og orðið vart við, að sumir miðstöðvarofnar í húsinu hitnuðu ekki eðlilega og ofn í eldhúsi alls ekki nema bláhorn neðst. Á salerni hafi rétt dreitlað úr kaldavatnskranu í vaski á baðinu og hafi verið skrífað frá krananum í baðkerinu, þá hafi ekkert vatn komið úr hinum. Í vetur hafi tvívegis frosið kalda vatnið á baðinu. Heita vatnið á baðinu hafi verið þolanlegt. Þá hafi salerniskassi og lekið, en frá því hafi þeim hjónunum ekki verið sagt. Gólf í geymslu uppi á lofti hafi verið skemmt. Hafi skemmd verið á gólfinu og eins í loftinu á baðinu, sem sé undir geymslu þessari. Kvaðst stefnandi hafa tekið eftir þessum skemmdum að kvöldi 1. júlí. Þá hafi borð í kringum vask í eldhúsi verið ónýtt vegna leka úr krana. Komið hafi einnig í ljós, að talsverður hávaði var frá miðstöðvardælu. Kvað stefnandi pípulagningamenn hafa sagt sér, að dælan væri slitin og mundi þurfa að endurnýja hana. Þegar hér var komið, hafi verið reynt að leita sátta og m. a. boðið til fundar í því sambandi, en án árangurs. Stefnandi kvað það aldrei hafa komið til greina af sinni hálfu að greiða meira en 7.000.000 kr. fyrir húsið. Stefnandi kvað þau hjónin hafa komið u. þ. b. 5 sinnum til að líta á húsið, áður en kaup gerðust, og þar af líklega skoðað húsið þrisvar sinnum. Stefnandi kvað þau kjónin ekki hafa orðið vör við gat á teppi, fyrr en þau höfðu tekið við húsinu, og hafi lítil motta verið yfir því. Stefnandi neitaði því, að hjá sér hefði vaknað tortryggni, eftir að kona hans varð vör við vatns-

leysi í krana á salerni, enda hefði stefndi lofað að bæta úr því. Þegar stefnandi skoðaði og spurði um raflögn, miðstöðvarkerfi og vatnslögn í húsinu, hafi honum ekki verið bent á neitt athugasvert. Stefndi hafi sagt: „Hér eru engir leyndir gallar.“ Stefndi sagði, að þeim hafi verið sagt, að í verstu veðrum af suðvestri lækki með lausu fagi í suðurglugga.

Stefndi í máli þessu kom fyrir dóm og skýrði svo frá, að hann hefði auglýst húseignina Bjarg við Seljalandsveg 6 til sölu í blöðum vorið 1975, líklega í maí. Hafi stefnandi sýnt mestan áhuga á kaupunum. Hafi stefndi tjáð öllum, sem um húsið spurðu, að hann léti það ekki fyrir minna en 7.000.000 kr., en sagðist helst vilja fá 8.000.000 kr. Kvaðst stefndi hafa lofað Brynjólfi syni sínum, að hann mætti ganga inn í hæsta boð. Stefndi kvað stefnanda hafa boðið kr. 8.000.000, en að lokum hafi verið sæst á kr. 7.000.000, eftir að sonur stefnda hafði hafnað forkaupsréttinum miðað við 8.000.000 kr. Hafi stefndi lækkað verðið um 1.000.000 kr., þart sem hann var kominn í eindaga með húsakaup í Reykjavík og hafi átt að gera kaupsamning þar 20. júní 1975. Ástæðan fyrir lækkun á kaupverði hússins hafi ekki verið sú, að hann hafi haft einhverja tiltekna galla í huga. Kvaðst hann hafa talið húsið ógallað, en vitað, að það þyrfti viðhald. Eftir að stefnandi var fluttur inn, hafi hann stuttu síðar haft samband við stefnda og kvartað yfir göllum á húsinu. Hafi samningafundur átt sér stað, en stefndi að lokum hafnað því að taka þátt í kostnaði við viðgerð á húsinu, þar sem hann hafði slegið kr. 1.000.000 af upphaflegu tilboðsverði hússins. Stefndi taldi, að stefnandi hefði líklega tvisvar sinnum farið með stefnda um allt húsið og skoðað það, en allmiklu oftar hafi hann haft samband við stefnda vegna húsakaupanna. Stefndi kvaðst hafa skýrt kaupendum frá endurbótum á rafmagni, m. a. í suðurstofu uppi, borðstofu og kjallara og setustofu niðri. Hafi sumt af þessu verið unnið árið 1963 og sumt árið 1970. Rafvirki hafi unnið að þessu og gert þær endurbætur, sem þurfti. Stefndi kvaðst hafa sagt stefnanda frá leka, sem væri á miðstöðvarkerfi, og að bæta þyrfti vatni á kerfið við og við, því annars væri hætt við, að loft kæmist inn á ofnana, og ofnar, einkum á efri hæðinni, hitnuðu þá ekki. Hafi þeir stefndi og stefnandi þá verið staddir tveir einir niðri í kjallara. Hafi leki þessi verið á einum stað í kjallara. Taldi stefndi sig ekki hafa bent stefnanda á, að fleira væri að miðstöðvarkerfinu. Þá kvaðst stefndi ekki hafa bent stefnanda á galla á vatnslögn, enda ekki vitað um neina galla. Þá kannaðist stefndi ekki við, að salerniskassi hafi lekið. Stefndi kannaðist ekki við, að ofn í eldhúsi hafi ekki hitnað, og mundi ekki til þess, að stefnandi hefði kvartað undan því, að ofninn hitnaði ekki. Stefndi kannaðist ekki við, að hafa rætt við stefnanda um, að dæla við miðstöð væri gömul og slitin, enda hafi hún verið í lagi, en komið geti fyrir, að heyrast í henni, þegar hún fari í gang. Þá sagði stefndi, að ekki

hafi verið rætt um leka á krana í eldhúsi. Kraninn hafi hins vegar getað lekið, ef þéttihringur, sem auðvelt hafi verð að herða með hendinni, hafi losnað. Stefndi sagði, að ekki hafi verið rætt um skemmdir á geymslugólfi fyrir ofan baðið enda hafi skemmdirnar í loftinu á baðinu verið vel sýnilegar. Skemmdir þessar séu gamlar, og kvaðst stefndi ekki hafa vitað til þess, að neinn leki hafi verið þarna, þegar húsið var selt. Varðandi gat á teppi sagði stefndi, að það hafi verið undan blómsturpotti út við vegg og hafi verið skilin eftir bót þannig, að gera mætti við skemmdina, en ekki hafi verið samið um, að teppin skyldu fylgja kaupunum.

Ingibjörg Sigríður Hjörleifsdóttir, eiginkona stefnanda, kom fyrir dóm og skýrði svo frá varðandi krana á baðherbergi, að eftir að kaupin voru staðfest, hefðu þau hjónin fengið að vinna í garðinum og hafi hún þá fengið að fara á salerni og komist að raun um, að ekkert vatn kom þar úr krana. Hafi stefnda verið skýrt frá þessu og hafi hann lofað að bæta úr því. Eftir að kaupendur voru fluttir inn í húsið, tóku þau eftir, að rétt seitleði úr þessum krana. Þegar skrífað hafi verið frá krana í baðkeri hafi ekkert vatn komið úr krana í handlaug. Um veturinn hafi svo frosið í vatnsleiðslum, þannig að ekkert vatn fékkst úr krönum í baðherbergi. Ingibjörg kvað það aldrei hafa komið til greina af kaupenda hálfu, að greiða meira en 7.000.000 kr. fyrir húsið. Verð hússins taldi hún nokkuð hátt, en kaupendur töldu sig vera að kaupa ógallaða eign. Hún taldi, að seljendur hefðu búið að Bjargi í um 30 ár.

Fyrir dómi bar Brynjólfur Samúelsson, sonur stefnda, að honum hefði verið lofaður forkaupsréttur að húsinu, en hann hefði hafnað honum, þegar honum var tjáð, að hæsta tilboð væri 8.000.000 kr. og þar af helmingur á borðið. Hafi hann skilið það svo, að útborgunin, kr. 4.000.000, hafi átt að greiðast í einu lagi, án þess að henni væri skipt. Hafi þessi miskilningur orðið til þess, að hann féll frá kaupunum.

Óskar Eggertsson rafvirkjameistari kom fyrir dóm og bar að hann hefði sent starfsmann sinn að Bjargi til þess að setja upp ljósakrónu. Hafi starfsmaðurinn kallað á sig til þess að líta á rafmagnið. Hann kvaðst hafa farið að Bjargi og séð strax, að vírar, þar sem setja átti upp ljósakrónuna, voru trosnaðir, rafmagnsleiðslur bersýnilega gamlar og ekki jarðtaug að hverju ljósaðæði, eins og áskilið er í reglugerð.

Hann kvaðst síðan hafa gengið um húsið og litið á rafmagnsleiðslur. Hafi hann farið upp á aðra hæð og opnað þar tengil og hafi honum virst leiðslur þar gamlar og einangrun hörð. Hafi þetta verið í hjónaherbergi. Í suðurherbergi uppi hafi rafleiðslur verið þokkalegar og enn fremur í suðurstofu niðri að hluta. Að öðru leyti hafi sér virst raflögn gömul og hugsanlega frá árinu 1930. Hann taldi, að hann hefði opnað þrjá tengla á efri hæð, í suðurstofu niðri og borðstofu. Sér hafi virst endurnýjun á raflögn í suður-

stofu vera með þeim hætti, að nýjar raflagnir hafi verið tengdar við gamlar, þannig að það myndaði ekki eina heild. Hafi því verið nauðsynlegt að skipta um allar rafleiðslurnar. Í suðurstofu uppi hafi rafmagn hins vegar verið í þokkalegu ástandi og þar ekki verið þörf á viðgerð. Hann kvað það algengt, að jarðsamband væri ekki í húsum þetta gömlum.

Að lokum kom Jón Ólafur Þórðarson lögfræðingur fyrir dóm. Hann kvaðst hafa annast samningsgerð við kaup og sölu á Bjargi við Seljalandsvæg. Hafi hann síðan reynt að koma á sáttum milli kaupenda og seljanda, en það ekki tekist. Hann kvað stefnda í fyrstu hafa viljað ræða við kaupendur um bætur eða afslátt, en síðar hafi stefnda snúist hugur. Hann áleit, að kaupverð hússins hafi verið nokkuð hátt.

Lagðir voru fram í málinu reikningar frá ýmsum aðiljum á hendur stefnanda vegna raflagna, pípulagna, trésmíði og málningarvinnu. Reikningarnir eru fyrir efni og vinnu vegna Seljalandsvegar 6, Ísafirði.

Lögð hafa verið fram vottorð, þar sem segir m. a.:

„Við undirrituð MARGRÉT JÓNSDOTTIR 6373-4090 og MAGNÚS JÓHANSSON 6267-5748, til heimilis að Smiðjugötu 6, Ísafirði, höfum fylgst með viðhaldi og endurbótum í alla staði á húsinu Bjarg v/Seljalandsvæg 6, Ísafirði, frá árinu 1946 til 29. júní 1975 og vorum við hreingerningu og frágang hússins til afhendingar hinum nýju eigendum þ. 30. júní 1975, — vottum hér með, að vatn kom úr öllum krönum til allra þarfa og rafmagn eðlilegt til notkunar við öll heimilistæki og til ljósa allsstaðar í húsinu og urðum ekki vör við, að handlaug, WC skál eða að baðkar væri stíflað né önnur tæki til losunar á skolpi eða að nokkur tregða væri á frárennsli. Húsinu var skilað ný-hreingerðu til hinna nýju eigenda að morgni þess 30. júní 1975, og leit það vel út í alla staði.“

„Ég undirritaður BÖÐVAR SVEINBJARNARSON 1499-5331, Túngötu 7, Ísafirði, þekki húsið Bjarg v/Seljalandsvæg 6, Ísafirði, frá því að það var reist árið 1922, og hefi fylgst með því síðan og er kunnugur viðhaldi þess, breytingum og endurbótum til 30. júní 1975, að það var afhent nýjum eigendum. Hefi aldrei orðið var við, að vatnslögn eða skólplögn væri ekki í lagi, né að rafmagnsbúnaði væri ekki haldið við og endurnýjaður eftir kröfum Rafveitu Ísafjarðar og Eyrarhrepps.

Í húsinu var notaður 10kw rafmagnsþvottapottur frá Rafha, í eldhúsi var auk allra vernjulegra rafmagnstækja, fasttengd við vatnsleiðslu sjálfvirk Bosch uppþvottavél, og í baðherbergi var tengd við vatnsleiðslu þar sjálfvirk A.E.G. þvottavél, og aldrei varð ég var við, að þessi tæki gætu ekki unnið sökum lélegs aðstreymis vatns.

Var staddur í húsinu að kvöldi 29. júní 1975 og get vottað með bestu sannfæringu, að þar var allt í góðu lagi og nýlokið við hreingerningu.“

„Ég undirrituð RUTH TRYGGVASON 7442-2241, til heimilis að Brunn-

götu 7, Ísafirði, er vel kunnug húsinu Bjarg v/Seljaveg 6, Ísafirði, frá árinu 1955 til 30. júní 1975 og hefi fylgst með breytingum og endurbótum og viðhaldi þess allan tímann.

Aldrei hefi ég orðið vör við vatnsleysi í krönum á baði, eldhúsi eða við vökvun garðs miðað við þann vatnsþrýsting, sem yfirleitt er hjá Vatnsveitu Ísafjarðarkaupstaðar. Þá hefi ég ekki heldur orðið vör við, að skolpleiðslur hússins skiluðu ekki sínu hlutverki, né að rafmagn til allra nota væri ekki í lagi eða að af því stafaði hætta á nokkurn hátt. Var stödd í húsinu að kvöldi 29. júní 1975, þegar að húsið hafði gert hreint verið í hólf og gólf til afhendingar þeim, sem höfðu gert samning um yfirtöku þess. Þetta votta ég með glöðu geði.“

„Ég undirrituð GUÐRÚN JÓNSDÓTTIR 3267-8491, Engjavegi 3, Ísafirði, fædd 09.07.1914, hefi á undanförnum árum annast og litið eftir hús-eigninni Bjarg v/Seljalandsvæg 6, Ísafirði, í fjarveru eigenda og seinustu 7 ár hjálpað húsmóðurinni Ragnhildi Helgadóttur í veikindum hennar við hreingerningar vikulega og við þau störf notað alla vatnskрана og rafmagnsáhöld og aldrei orðið vör við, að vatn vantaði í krana eða að hætta stafaði af rafmagni né útleiðslu þess.

Rafmagnsöryggi í töflu voru aldrei skrífuð laus eða tekin úr, þegar hús-eigendur voru fjarverandi. Skolpleiðslur tæmdust eðlilega frá handlaug, WC skál og baðkari.

Er kunnugt um, að húsinu var skilað mjög vel hreinu, þegar það var afhent hinum nýju eigendum þ. 30. júní 1975, þetta er mér ljúft að staðfesta.“

Lagt hefur verið fram afsal, dags. 15. maí 1976, undirritað af stefnda og eiginkonu hans, þar sem segir m. a.:

„Eignin selst í því ástandi, sem hún nú er í, kaupandi hefur kynnt sér með notkun síðan 1. júlí 1975 og sætt sig við að öllu leyti.“

Stefnandi undirritaði eigi afsalið.

Málsástæður og lagarök.

Málsástæður stefnanda eru þær, að gallar þeir, sem stefnt er út af, séu leyndir manni við venjulega skoðun. Stefndi hafi gerst sekur um svik, en jafnvel þótt ekki takist að sanna svik á stefnda, hafi hann vanrækt upplýsingaskyldu sína, en sú skylda nái jafnt til þeirra atriða, sem kaupandi spyr gagngert um, og þeirra, sem hann spyr ekki um, ef seljanda má vera það ljóst, að þau skipti kaupanda máli. Við munnlegan flutning málsins hélt stefnandi því fram, að stefndi hafi vitað eða mátt vita um gallana, þar sem hann hafi búið í húsinu í 30 ár. Stefnandi hafi talið sig kaupa hús-eignina í fullkomnu ástandi og kaupverðið hafi verið algert hámarksverð

fyrir eignina. Stefnandi byggir bótakröfu sína aðallega á matsfjárhæð, þar sem matsgerðin sé gild. Matsmaðurinn Guðni Ásmundsson hafi reynt að ná símasambandi við stefnda til þess að tilkynna honum um málið. Matsmenn séu ekki ósammála á neinn hátt og hafi komist að sameiginlegri niðurstöðu. Til vara megi byggja á framlögðum reikningum, sem séu til orðnir vegna viðgerða á hinum stefndu göllum. Vaxtakröfu sína í framhaldssök styður stefnandi við umtalsverðar vaxtahækkanir, sem orðið hafa frá þingfestingu máls þessa.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á, að í fyrsta lagi sé máltilbúnaði stefnanda áfátt, og vísar þar til 88. gr. laga nr. 85/1936 um, að í stefnu skuli greina kröfur svo skýrt sem unnt sé, og 105. gr. sömu laga, að sækjanda beri þegar eftir þingfestingu að leggja fram í dómi þau skjöl, er málatilbúnað hans varða, og þær, er hann byggir kröfur sínar á, en ekki sé minnst á, að styðjast eigi við reikninga til vara fyrr en í greinargerð við framhaldsstefnu.

Krafa í stefnu og framhaldskrafa sé byggð á álit matsmanna.

Matsgerðin sé stórlega gölluð og ekki sé fært að nota hana sem sönnunargagn. Dómkvaðningum svo og framkvæmd matsins mótmælir stefndi sem markleysu, sbr. 139. gr. og 140. gr. laga nr. 85/1936. Stefnda eða umboðsmanni hans hafi ekki verið gefinn kostur á að vera við skoðunargerð. Fullyrðing eins matsmanna, að eigi hafi náðst til stefnda eða aðstandenda hans, sé órökstudd og ósönnuð og matsgerðin sjálf sé óljós og ófullkomin. Reikningar þeir, sem fram hafa verið lagðir í málinu, rangir, óstaðfestir, þýðingarlausir og málinu óviðkomandi.

Stefndi byggir í öðru lagi sýknukröfu sína á því, að stefnandi hafi grandskoðað húsið, áður en kaupin voru gerð. Stefnandi hafi vitað, að húsið var gamalt og ýmislegt í svo gömlu húsi uppfyllti ekki þær kröfur, sem gerðar séu til nýrra húsa, enda þótt af húsinu hafi mátt hafa öll venjuleg not. Það sé ósannað, að um nokkra leynda galla hafi verið að ræða, þvert á móti sýni vottorð manna, er þekktu vel til, að full not hafi mátt hafa af vatni og rafmagni. Varðandi raflagnir í húsinu heldur stefndi því fram, að aldrei hafi borið á því, að rafbúnaður væri ekki í lagi og í húsinu hafi verið notuð öll venjuleg heimilistæki. Stefnda hafi aldrei borist bréf frá eftirlitsmönnum rafveitunnar um, að einhverju væri ábótavant við rafbúnað í húsinu eða hann uppfyllti ekki kröfur gildandi reglugerðar hverju sinni. Varðandi galla á pípulögnum, sem stefndi væri krafinn bóta fyrir, hafi þeir verið augljósir við skoðun og stefndi því ekki bótaskyldur af þeim sökum. Vegna gats á teppi sé stefndi ekki bótaskyldur, þar sem ekki sé getið um það í kaupsamningi, að teppi ættu að fylgja. Enn fremur er því mótmælt af hálfu stefnda, að kaupverð hússins hafi verið yfir markaðsverði. Hér sé um eftirsóttann stað að ræða.

Niðurstöður.

Er dómendur gengu á vettvang hinn 12. júní sl., var viðgerð með öllu lokið á húsinu.

Ágreiningslaust er í máli þessu, að umrædd húseign sé sennilega frá árinu 1922 og að stefndi bjó í húsinu í rúm 30 ár.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að framkvæmd matsins sé ólögmæt, þar sem stefnda hafi ekki verið gefinn kostur á að vera við skoðunargerðina. Með vísan til 1. mgr. 140. gr. laga nr: 83/1936 verður að fallast á það, að matsgerðin sé af þessum sökum ófullkomin sem sönnunargang og því eigi unnt að leggja hana til grundvallar dómi.

Stefnandi hefur hins vegar lagt fram reikninga varðandi viðgerð á húsinu, og hafa hinir sérfróðu meðdómsmenn og dómurinn í heild yfirfarið þá og lagt til grundvallar dómi.

Ósannað er, að söluverð fasteignarinnar hafi verið yfir markaðsverði.

Stefnandi hefur kafið stefnda um bætur vegna lekaskemmda á kompu-gólfi á efri hæð og af þeim sökum skemmdum á baðlofti fyrir neðan á fyrstu hæð vegna leka úr krana í eldhúsi, leka úr salerniskassa á baði, leka úr miðstöðvarröri í kjallara og vegna þess, að miðstöðvarofn í eldhúsi hitnaði ekki, en aðrir ofnar misjafnlega.

Dómendur telja, að sumir þessara galla séu augljósir við skoðum, en aðrir séu þess eðlis, að þeir fari ekki fram úr því, sem búast mátti við, miðað við aldur hússins og augsýnilegt ástand þess. Hvorki hefur verið sýnt fram á, að svikum hafi verið beitt í sambandi við áðurgreind atriði né að þau hafi verið sérstaklega áskilin.

Gallar vegna gats á teppi í setustofu og smávægilegs brunagats í skáp í borðstofu verða ekki taldir þess eðlis né svo verulegir, að stefndi sé bótaskyldur þeirra vegna.

Dómurinn telur sannað, að gæðafrávik á raflögnum í húsinu séu meiri en búast hafi mátt við. Enda þótt húsið sé mjög gamalt og því viðbúið, að ýmislegt sé farið að ganga úr sér, og ósannað, að seljandi hafi gert sér grein fyrir nefndum göllum á rafmagni, telja dómendur, að menn megi almennt treysta því, að unnt sé að hafa full venjuleg not af rafmagni í húsum, án þess að hætta stafi af, þótt gömul séu. Þegar litið er til þess, að stefndi selur stefnanda umrætt hús fyrir fullt verð gallalausrar eignar, þykir verða að leggja bótaskyldu á stefnda af þessum sökum. Bætur við lagfæringu á þeim göllum, bæði hvað varðar nýja raflögn og lagfæringu við óhjákvæmilegt rask, sem varð vegna endurbótarinnar, þykja hæfilega ákveðnar kr. 2.620.00, og er þá tillit tekið til þess, að sums staðar voru rasleiddslur í þokkalegu ástandi, og eins var rafmagnstafla vel sýnileg við skoðun.

Telja verður sannað, að vatnslagnir í baðherbergi hafi verið stíflaðar vegna úrfellis og því ekki komið vatn úr krönum með eðlilegum hætti. Það

er álit dómenda, að seljanda hafi verið um það kunnugt, þar sem slíkt úrfelli í rörum myndast á löngum tíma, þannig að vatnsrennsli minnkar smátt og smátt, uns leiðslur stíflast alveg, og er þá engin viðgerð, sem kemur að haldi, nema endurnýjun á vatnsleiðslum. Með tilliti til þess, að seljandi bjó í húsinu í rúm 30 ár, hlaut honum að vera kunnugt um nefndan galla á vatnslögnum í baðherbergi og bar því að vekja athygli kaupanda á þeim.

Stefndi telst bera bótaábyrgð á þessum galla samkvæmt grundvallarreglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup, og þykja bætur hæfilega ákveðnar kr. 880.00.

Reikningar þeir, er lagðir eru til grundvallar dómi þessum, bera með sér að vera greiddir af stefnanda síðast á árinu 1975 og fyrri hluta árs 1976. Rétt þykir því, eins og mál þetta liggur fyrir, að reikna beri vexti af til-dæmdri fjárhæð frá 1. júní 1976. Ber því stefnda að greiða stefnanda kr. 3.500.00 ásamt 13% ársvöxtum frá 1. júní til 21. nóv. 1977, með 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febr. 1978, með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1979, með 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. sept. s. á., með 27% ársvöxtum frá þeim degi til 1. des. s. á., með 31% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1980, en með 46% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1981, en með 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1981, en með 39% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Eftir málsúrslitum er rétt, að stefndi greiði stefnanda kr. 3.200.00 í málskostnað.

Dóm þennan kvað upp Guðmundur Sigurjónsson, fulltrúi bæjarfógetans á Ísafirði, ásamt meðdómsmönnum Hallgrími Axelssyni verkfræðingi og Jósef Vernharðssyni rafvirkjameistara.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Samúel Jónsson, greiði stefnanda, Hirti Kristjánssyni, kr. 3.500.00 ásamt 13% ársvöxtum frá 1. júní 1976 til 21. nóv. 1977, með 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febr. 1978, með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1979, með 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. sept. s. á., með 27% ársvöxtum frá þeim degi til 1. des. s. á., með 31% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1980, en með 42% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, og kr. 3.200.00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.