

Mánudaginn 27. maí 1963.

Nr. 67/1962. **Ágúst Sigurðsson** (Magnús Thorlacius hrl.)
 gegn
Agli Skúla Ingibergssyni og
Hlíf Sigurjónsdóttur (Ragnar Jónsson hrl.)
 og til réttargæzlu
Guðbjörgu Guðmundsdóttur
 (Sigurður Baldursson hrl.).

Dómenður:

hæstaréttardómarmennir Árni Tryggvason, Gizur Bergsteinsson
 og Lárus Jóhannesson, **Logi Einarsson** yfirsakadómari og **Theo-**
dór B. Lindal prófessor.

Sýknað af skaðabótakröfu vegna sölu húss.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 4. maí 1962 og gert þær réttarkröfur, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefndu í máli þessu og að stefndu, Egill Skúli og Hlíf, verði dæmd til að greiða honum óskipt málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu, Egill Skúli Ingibergsson og Hlíf Sigurjónsdóttir, krefjast þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og að þeim verði dæmdur málskostnaður fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

Stefnda Guðbjörg Guðmundsdóttir, sem aðeins var stefnt til réttargæzlu, tekur undir kröfu áfrýjanda að öðru leyti en því, að hún krefst málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi hans og hinna stefndu Egils Skúla og Hlífar.

Eftir uppkvaðningu héraðsdóms hefur yfirmat farið fram á eign þeirri, sem um ræðir í málinu. Nýjar aðiljayfirheyrslur og vitnaleiðslur hafa farið fram og ýms ný skjöl verið lögð fram í Hæstarétti. Meðal hinna nýju skjala er bréf borgarstjórans í Reykjavík, dags. 22. apríl 1963, til lögmanns áfrýjanda, er hljóðar svo:

„Bréfi yðar, dags. 13. f. m., um ytra byrði herbúðar nr. 7 í Bústaðahverfi, er svarað á þessa leið:

Vegna fyrirætlana um skipulag til frambúðar á Fossvogssvæðinu, mun borgarstjórn leggja á það ríka áherzlu, að þessi herbúð (nr. 7) og aðrar þar í grennd verði fjarlægðar í náinni framtíð án greiðslu neinskonar bóta úr borgarsjóði.

Að hinu leytinu mun borgarstjórn ekki gera kröfu um neinar bótagreiðslur sem eigandi ytra byrðis margnefndrar herbúðar, nr. 7.

Geir Hallgrímsson.“

Eins og tekið er fram í héraðsdómi, er í máli þessu að ræða um sölu á lóðarréttindalausum bragga, sem undir hælinn var lagt, hve lengi fengi að standa á landi því, sem hann hafði verið reistur á.

Að visu virðist ytri byrðingur bragga þess, sem í málinu greinir, hafa verið seldur eftir orðalagi afsalsins frá 15. júlí 1958. Hins vegar er ekki í ljós leitt, eins og sölunni og aðstæðum í sambandi við hana var háttað, að þessi heimildarskortur áfrýjanda hafi bakað hinum stefndu nokkurt fjártjón, sem áfrýjandi ber ábyrgð á, því að þau hafa haft leigulaus afnot byrðings þess, sem bærinn er talinn eiga, og verða ekki krafín um gjald fyrir hann, þegar flytja ber braggann burt af lóðinni, sbr. framanskráð bréf borgarstjóra.

Það verður því að sýkna áfrýjanda af kröfum hinna stefndu, Egils Skúla og Hlíf, í máli þessu.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Ekki þykja standa efni til að taka málskostnaðarkröfu réttargæzlustefnda til greina.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Ágúst Sigurðsson, á að vera sýkn af kröfum hinna stefndu, Egils Skúla Ingibergssonar og Hlífar Sigurjónsdóttur, í máli þessu.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 10. febrúar 1962.

Mál þetta, sem tekið var til dóms hinn 29. f. m., hefur Egill Skúli Ingibergsson, til heimilis við Mjólkárverkjunina í Vestur-Ísafjarðarsýslu, fyrir sína hönd og erfingja hjónanna Ingibergs Jónssonar og Margrétar Guðlaugar Þorsteinsdóttur höfðað fyrir bæjarþinginu gegn Ágúst Sigurðssyni, Drápuhlíð 48, hér í bæ, með stefnu, útgefinni hinn 25. október 1960. Hafa stefnendur gert þær dómkröfur, að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim skaðabætur að fjárhæð kr. 35.200.00 ásamt 6% ársvöxtum af þeirri fjárhæð frá 15. júlí 1958 til 22. febrúar 1960 og 10% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags svo og málskostnað samkvæmt gjaldskrá Lögmannsfélags Íslands, þar með talinn matskostnaður, kr. 3.473.00.

Stefndi hefur krafizt sýknu af kröfum stefnenda og málskostnaðar úr hendi þeirra að mati dómars.

Með stefnu, útgefinni 3. janúar 1961, var Guðbjörgu Guðmundsdóttur, Laugavegi 67 B, hér í bæ, stefnt inn í málið af hálfu stefnda til réttargæzlu og samkvæmt 52. gr. laga nr. 85 frá 1936.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæzlustefndu, en hún hefur krafizt málskostnaðar in solidum úr hendi stefnenda og stefnda.

Málavextir eru þessir:

Með bréfi, dags. 9. ágúst 1945, bauð Sölunefnd setuliðseigna Reykjavíkurbæ forkaupsrétt að ýmsum herskálahverfum hér í bæ, þar á meðal hverfinu Camp by Town við Bústaðaveg. Með bréfi bæjaryfirvalda til Sölunefndar setuliðseigna, dags. 17. ágúst 1945, var því lýst yfir, að bæjarráð hefði heimilað bæjarsjóði að yfirtaka herskálahverfi þessi, þar á meðal Camp by Town. Í herskálahverfi þessu ráðstafaði húsaleigunefnd síðan hálfum steinskúr við Bústaðaveg til Jóns Páls Ingibergssonar samkvæmt yfirlýsingu, dags. 12. ágúst 1946. Samkvæmt yfirlýsingu þessari afhenti húsaleigunefnd Jóni Páli húsnaði þetta til íbúðar gegn ófrávíkjanlegri skuldbindingu hans um nokkur atriði, og skyldi afnotum hans af skúrnum lokið þegar í stað, ef hann breytti frá þeim. Ákvæðin um skilyrði þessi hljóða svo:

- „1. Ég skuldbind mig til að rýma húsnaðið með 7 daga fyrirvara og án uppsagnar, ef og þegar nefndin krefst þess.
2. Ég skuldbind mig til að fara vel með hið leigða húsnaði og bæta að fullu skemmdir, sem á því kynnu að verða af mínum völdum eða fólks á mínum vegum. Sérstaklega ber

mér að fara varlega með ljós og eld. Heimilt skal mér að lagfæra húsnæðið á minn kostnað, þ. á m. setja í það skilrúm. Þó skulu slíkar aðgerðir vera framkvæmdar þannig, að auðið sé að fjarlægja þær aftur án skemmda á húsnæðinu.

3. Ég lofa að greiða leigu fyrir afnot húsnæðisins, ef þess verður krafizt, og fer þá um upphæð leigunnar eftir mati nefndarinnar.
4. Ljós og upphitun annast ég á minn kostnað svo og hreinsun, bæði á húsnæðinu og því húsnæði, sem ég kynni að hafa til sameiginlegra afnota með öðrum að tiltölu við aðra afnotahafa. Slíkt sameiginlegt húsnæði skuldbind ég mig einnig til að fara vel með á allan hátt, og er mér óheimilt að hreyfa úr stað nokkurn þann hlut, er finnst kynni í slíku húsnæði.
5. Óheimilt skal mér að hleypa öðrum inn í húsnæðið en þeim, er greinir hér að ofan, enda er afnotarétti mínum samstundis lokið og ég brýtt í bág við þetta atriði.
6. Hvenær, sem ég kynni að rýma húsnæðið, skuldbind ég mig til og lofa að skila því í ekki verra ástandi, en ég tók við því.“

Með skuldbindingu Jóns Páls Ingibergssonar, dags. 16. desember 1948, voru afnot hans af greindu húsnæði framlengd. Samkvæmt afsali, dags. 15. júní 1951, seldi Jón Páll Guðbjörgu Guðmundsdóttur húseign sína, „sem nefnd er nr. 7 við Bústaðahverfi við Bústaðaveg“, eins og segir í afsalinu. Afsal þetta hljóðar svo:

„Ég undirritaður, Jón P. Ingibergsson, nú til heimilis að Bústaðahverfi nr. 7 við Bústaðaveg, Reykjavík, geri með þessu bréfi mínu kunnugt: að ég sel og afsala til frú Guðbjargar Guðmundsdóttur, nú til heimilis að Brávallagötu 26, Reykjavík, til fullrar eignar og umráða húseign minni, sem er nefnd nr. 7, Bústaðahverfi við Bústaðaveg, Reykjavík. Eign þessi er 2 herbergi, eldhús, þvottahús og geymsla. Hús þetta er án lóðarsamnings frá Reykjavíkurbæ, og er kaupanda kunnugt um að líta ber á hina hirseldu íbúð sem bráðabirgðahúsnæði, og er húsnæðið í því ástandi, sem kaupandi hefur kynnt sér og sætt sig við, utan að ég skal ganga frá á minn kostnað fyrir 1. ágúst næsttk. að telja að setja þéttilag á norðurvegg íbúðarinnar og skal það gert svo vel, að engin rakahætta stafi frá honum. Ennfremur skal olúkyndingartæki vera í forsvaranlegu lagi, og skal við-

gerð vera kaupanda að kostnaðarlausu. Umsamið kaupverð, kr. 35.000.00 — þrjátíu og fimm þúsund krónur — er mér að fullu greitt í dag við undirskrift þessa afsals. Eignin eða íbúðin er seld, eins og ég hefi hana átt og eignast.

Kaupandi haldi kaupi sínu til laga, en ég svara til vanheimildar.“

Samkvæmt afsali, dags. 25. maí 1955, seldi Guðbjörg Guðmundsdóttir Ágúst Sigurðssyni, stefnda í máli þessu, „íbúðarbragga úr hlöðnum steini við Bústaðaveg 7 í Reykjavík“. Afsal þetta hljóðar svo:

„Ég undirrituð, Guðbjörg Guðmundsdóttir, Bústaðavegi 7, Reykjavík, sel hér með og afsala hr. Ágúst Sigurðssyni, Barónsstíg 30, Reykjavík, til fullrar eignar og umráða íbúðarbragga úr hlöðnum steini við Bústaðaveg 7 í Reykjavík.

Í bragganum eru tvö herbergi, eldhús, þvottaherbergi og geymsla.

Kaupverð kr. 60.000.00 — sextíu þúsund krónur — greiðist við undirskrift þessa samnings.

Bragginn skal vera laus til íbúðar 28. þ. m.

Bragginn selst kvaðalaust.

Bragginn selst í því ástandi, sem hann nú er í og kaupandi hefur kynnt sér og sætt sig við.

Bragginn selst með eldavél og rafmagnsþvottapotti.

Til staðfestu er nafn mitt og votta.“

Samkvæmt afsali, dags. 15. júlí 1958, seldi Ágúst Sigurðsson stefnanda máls þessa, Agli Skúla Ingibergssyni og föður hans, Ingibergi Jónssyni, eign sína í „húsinu nr. 7 við Bústaðaveg“. Í afsali þessu segir meðal annars svo:

„Eg undirritaður, Ágúst Sigurðsson, Bústaðahverfi 7, Reykjavík, sel hér með og afsala í hendur Egils Skúla Ingibergssyni, Shellveg 8 B, og Ingiberg Jónssyni, Drápuhlíð 48, báðum í Reykjavík, eign minni í húsinu nr. 7 við Bústaðahverfi í Reykjavík samkvæmt nánari skilmálum þessa bréfs.

Hið selda er sem hér segir:

Húseignin Bústaðavegur 7 í Reykjavík ásamt öllu múr- og naglföstu, sem eigninni fylgir og fylgja ber.

Engin föst lóðarréttindi fylgja húseigninni.

Eignin er seld í því ástandi, sem hún er nú í, og hefur kaupandi kynnt sér hana rækilega og metið gilt að öllu leyti.

Kaupverðið er kr. 140.000.00 — eitt hundrað og fjörutíu þúsund krónur.

Kaupverðið er að fullu greitt, m. a. með því að kaupandi hefur tekið að sér eftirtaldar áhvílandi skuldir, en veðbókarvottorð hefur legið frammi við kaupin:

Engar.

Kaupin miðast við 14. júní 1958, hvað snertir arð og lögskil af eigninni og tekur kaupandi þá við hinu selda. Heldur hann kaupi sínu til laga, en ég svara til vanheimildar.

Uppgjör vaxta af áhvílandi lánum og skatta og skyldna eignarinnar svo og stimplun og þinglestur skjala vegna eignaskipta þessara hefur farið fram millum aðilja.

Fasteignarmat hins selda er kr. og greiðir kaupandi stimpil- og þinglýsingargjöld af skjali þessu.“

Hinn 29. ágúst 1958 ritaði lögmaður sá, sem gengið hafði frá síðastgreindu afsali, bæjarráði Reykjavíkur bréf og fór þess á leit, að bæjarráð veitti heimild sína til sölunnar. Í svari bæjarráðs var tekið fram, að umrætt hús hefði komið í eigu Reykjavíkurbæjar og ókunnugt væri, hvaða eignarheimild Ágúst Sigurðsson hefði fyrir húsinu. Ekki væri því hægt að taka málið til afgreiðslu fyrr en frekari upplýsingar og skýringar hefðu verið látnar í té. Þessi sami lögmaður ritaði réttargæzlustefndu bréf hinn 3. október 1958 og tilkynnti henni þetta svar bæjarráðs og óskaði þess jafnframt, að hún gerði grein fyrir eignarheimild sinni, svo hægt væri að ganga frá löglegri eignarheimild til þeirra, sem keyptu eignina af stefnda í máli þessu. Hinn 25. júlí 1959 ritaði umboðsmaður stefnenda stefnda bréf og tjáði honum að eign sú, sem hann hefði selt stefnandanum Agli Skúla og föður hans væri ekki finnanleg í afsals- og veðmálabókum Reykjavíkur, en Reykjavíkurbær teldi sér eignarrétt að húsinu. Lýsti umboðsmaður stefnenda yfir því, að hann rifti kaupunum fyrir hönd umbjóðenda sinna, þar sem stefnda virtist breyta heimild til sölunnar. Skoraði hann jafnframt á stefnda að leita samninga um endurgreiðslu kaupverðs og greiðslu skaðabóta. Hinn 22. apríl 1960 fór umboðsmaður stefnenda þess á leit við borgardómarann í Reykjavík, að dómkvaddir yrðu tveir menn til að „meta þann verðmismun, sem er á eigninni, eins og henni er lýst í afsali og eins og hún er raunverulega samkvæmt bréfi borgarstjóra“. Í matsbeiðninni segir einnig svo: „Á eigninni er viðbygging og kemur ekki fram í bréfi borgarstjóra, hvort hún er talin eign bæjarins eða ekki. Er þess því beiðt, að matið taki til beggja tilvika, ef ágreiningur rís um það við matið.“ Hinn 26. apríl 1960 dómkvaddi síðan borgardómariinn í Reykjavík þá Ein-

ar Sveinsson múrarameistara og Tómas Vigfússon húsasmíðameistara til að framkvæma hið umbeðna mat. Í matsgerð matsmannanna, sem dagsett er hinn 21. maí 1960, segir meðal annars svo:

„Lagt var fram við matsgerð:

1. Uppdráttur af húsinu eftir Egil Skúla Ingibergsson, dags. 19/4 1960.

2. Afsalsbréf fyrir húseigninni, undirritað af Ágústi Sigurðssyni 15. júlí 1958.

3. Svarbréf frá borgarstjóranum í Reykjavík, dags. 8/8 1958, undirritað af Gunnlaugi Péturssyni til Guðlaugs og Einars Gunnars Einarssona, hdl.

Húsið nr. 7 við Bústaðaveg er braggabygging frá hernámsárunum og er steinbygging, gólf steipt, veggir hlaðnir eða steiptir og þakið steipt. Íbúðin er 42.4 m² að stærð og er tvö herbergi, eldhús og gangur, einnig tilheyrir íbúðinni sér þvottahús og kyndiklefi með sturtutækjum, sem er í áframhaldi af byggingunni, þótt ekki sé innangengt í það. Útveggir og loft er einangrað og klætt að innan með masonite eða trétexi. Milliveggir eru úr timbri og þilplötum. Í eldhúsi er allgóð innrétting með stálvaski og rafmagnseldavél. Íbúðin er öll máluð og linoleumdúk á gólfum. Upphitun er olíukynt miðstöð og eru fjórir ofnar í húsinu.

Í framangreindu afsalsskjali stendur: „Engin föst lóðarréttindi fylgja húseigninni.“

Við húsið er timburskúr, sem hefur verið byggður seinna en húsið. Hann er að flatarmáli 20.6 m². Í honum er ein stofa, snyrtiklefi með handlaug og vatnssalerni og forstofa fyrir alla íbúðina.

Að utan er búið að draga múr í vírnet á veggi, en frágangi er ekki lokið. Þakið hefur einnig verið múrað, en það lekur ennþá og sjást merki þess á dúk, sem er á stofugólfinu. Gólfið í skúrnum er steipt. Þrír miðstöðvarofnar eru í skúrnum og veggir og loft málað.

Ragnar Jónsson hrl. óskaði eftir, að fulltrúar Reykjavíkurbæjar gerðu grein fyrir, hvað það væri, sem Reykjavíkurbær gerði kröfu til að væri hans af eigninni.

Sveinn Ragnarsson hdl. taldi bæjarsjóð Reykjavíkur eiga ytra byrði steinhússins, en innréttingu ætti bæjarsjóður ekki og heldur ekki viðbyggingu.

Samkvæmt ofanrituðu teljum við, að okkur beri:

1. Að segja okkar álit á því, hvort söluverð eignarinnar hafi verið eðlilegt og teljum við, að svo hafi verið á þeim tíma.
2. að meta, hvað húsið hafi kostað fokhelt, nánar tiltekið það, sem Reykjavíkurbær er talinn eiga. Okkur reiknast til, að árið 1958 hafi það kostað kr. 32.000.00
3. að meta frágang og innangerð hússins,
þegar það var selt, það metum við á — 64.200.00
4. Viðbygginguna (skúrinn) metum við á ... — 38.300.00
5. Afnotaréttur af þvottahúsinu á — 5.500.00

Samtals kr. 140.000.00

— Eitt hundrað og fjörutíu þúsund krónur 00/100.

Vísitöluhækkun síðan salan fór fram er 11%.

Er ekki náðist samkomlag um lausn málsins, höfðuðu stefnendur mál þetta.

Það er fram komið, að Ingibergur Jónsson var látinn, er mál þetta var höfðað, svo og kona hans, Margrét Guðlaug Þorsteinsdóttir, er setið hafði í óskiptu búi eftir hann, og að einu erfingjar hjónanna eru stefnendur málsins, þau Egill Skúli og hálf systir hans, Hlíf Sigurjónsdóttir. Fer Egill Skúli með mál þetta af hálfu þeirra beggja.

Stefnendur reisa kröfur sínar í málinu á því, að stefndi hafi afsalað kaupendunum meiru en hann hafi haft heimild til, þar sem Reykjavíkurbær sé eigandi ytra byrðis hluta húseignarinnar. Krefjast stefnendur því þess, að stefnda verði gert að greiða þeim skaðabætur, er nemi andvirði þess hluta eignarinnar, sem stefndi ekki átti. Fjárhæð dómkröfu sinnar byggja stefnendur á mati hinna dómkvöddu matsmanna.

Stefndi reisir sýknukröfu sína á því, að hann hafi ekki selt kaupendum meira en sína eign í umræddu húsi, eins og fram komi í afsali, enda hafi stefnandinn vitað eða honum hafi mátt vera ljóst, að stefndi átti ekki ytra byrði hússins. Þá er því og haldið fram af hálfu stefnda, að stefnandi hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni. Stefnandi hafi fengið alger og endurgjaldslaus afnot ytra byrðis hússins og á meðan húsið, sem sé lóðarréttindalaust, eins og fram komi í afsali, fái að standa, hafi stefnandi þessi afnot. Hitt sé ljóst, að ef byggingayfirvöld krefjast þess, að húsið verði flutt á brott, þá geti stefnandi ekki flutt með sér steinsteypu þá, sem húsið er byggt úr. Samkvæmt þessu hafi stefnandi fengið allt það, sem hann gat vænt. Af hálfu stefnda er því og haldið fram, að hinir dómkvöddu mats-

menn hafi farið út fyrir umboð sitt og að niðurstaða matsgerðarinnar sé röng. Matsmennirnir hafi ekki verið dómkvaddir til að segja álit sitt um, hvort söluverð eignarinnar hafi verið eðlilegt, heldur hver sé verðmismunur á eigninni samkvæmt afsali og samkvæmt bréfi borgarstjórans í Reykjavík, sem vísað er til hér að framan. Verðmismunur þessi sé þó byggður á röngum forsendum, þar sem andvirði ytra byrðisins sé ekki innifalið í kaupverðinu, eins og berlega komi fram af fasteignamati og bruna-bótamati. Af hálfu stefnda hefur því að lokum verið haldið fram, að kvartanir stefnanda, sem fyrst hafi komið fram í matsbeiðninni, hafi komið of seint fram, sbr. 54. og 58. gr. lausafjárkaupalaganna.

Af hálfu réttargæzlustefnda er því haldið fram, að hún hafi aðeins selt sömu réttindi og hún hafi keypt. Að öðru leyti hefur af hálfu réttargæzlusfeynda verið tekið undir sömu rök og málsástæður og hafðar hafa verið upp af hálfu stefnda.

Við munnlegan flutning málsins var því lýst yfir af hálfu stefnda og réttargæzlustefnda, að ekki sé vefengt, að Reykjavíkurbær sé löglegur eigandi ytra byrðis húss þess, sem fjallað er um í málinu.

Samkvæmt vottorði skrifstofu Fasteignamats Reykjavíkur, dags. 29. apríl 1960, var fasteignamat hússins þá kr. 36.000.00.

Samkvæmt vottorðum Húsatrygginga Reykjavíkur var bruna-bótamat hússins kr. 189.100.00 eftir mati framkvæmdu hinn 15. desember 1957, kr. 228.500.00 í maímánuði 1960 og kr. 262.800.00 í janúarmánuði 1961.

Í málinu er fram komið vottorð borgarfégetans í Reykjavík, svohljóðandi:

„Samkvæmt beiðni vottast, að eign, talin nr. 7 við Bústaðaveg (Bústaðahverfi 7) finnst ekki í skrá yfir afsals- og veðmálabækur Reykjavíkur. Um sérstaka þinglýsta eignarheimild, þinglýstar veðskuldir eða kvaðir virðist því ekki að ræða, að því er eign þessa varðar.“

Stefnandi málsins, Egill Skúli Ingibergsson, hefur skýrt svo frá, að hann hafi verið á förum úr bænum, er gengið var frá afsalinu fyrir húsinu til þeirra feðganna. Hann kveður það fyrsta, sem hann hafi vitað um, að ekki var allt með felldu varðandi þetta mál, hafi verið það, að faðir hans hafi ekki fengið afsalið þinglýst. Þá kveðst hann hafa rætt um þetta við lögfræðing þann, sem frá afsalinu gekk, og hafi hann lofað að koma þessu í lag. Stefnandi kveðst sjálfur aldrei hafa átt tal

um þetta við stefnda, og hann kveður sér ekki kunnugt um, að bótakröfu hafi verið hreyft fyrr en með matsgerð þeirri, sem liggur fyrir í málinu.

Stefndi, Ágúst Sigurðsson, hefur komið fyrir dóm og skýrt svo frá, að hann hafi ekki veitt lögfræðingi þeim, sem frá umræddu afsali gekk, sérstakt umboð til að selja umrædda húseign, en hann kveður þetta hafa komið af sjálfu sér í sambandi við eignaskipti á húseign þessari og rishæð hússins nr. 48 við Drápuhlíð. Stefndi kveður það fyrsta, sem hann man að kvartað hafi verið út af sölu hússins, hafa verið í sambandi við mat það, sem stefnandi lét framkvæma. Hann kveður þó lögfræðing þann, sem frá afsalinu gekk, hafa talað um það við sig einu sinni eða tvisvar, að einhver vandkvæði væru á því að fá afsalið þinglesið. Stefndi kveður sér ókunnugt um bréf þau, sem lögfræðingurinn skrifaði bæjarráði og réttargæzlustefndu, og aldrei kveður hann það hafa borízt í tal með þeim að gera réttargæzlustefndu ábyrga fyrir vanheimild.

Af hálfu stefnda hefur því verið mótmælt, að lögmaður sá, sem frá afsalinu gekk, hafi haft umboð stefnda til að rita bæjarráði og réttargæzlustefndu bréf þau, sem vikið er að hér að framan.

Matsmaðurinn Einar Sveinsson hefur komið fyrir dóm og staðfest matsgerðina. Jafnframt hefur hann skýrt svo frá, að hann telji ekkert verðmæti vera í ytra byrði hússins til brottflutnings.

Matsmaðurinn Tómas Vigfússon hefur komið fyrir dóm og staðfest matsgerðina. Hann hefur jafnframt skýrt svo frá, að hann telji það mjög lítils virði til niðurrífs, sem Reykjavíkurbær á af eigninni.

Það er ágreiningslaust í málinu, að ytra byrði þess hluta hússins, sem var byggður á stríðsárunum af setuliði því, er hér dvaldist, hafi, er kaupin gerðust og sé nú eign Reykjavíkurbæjar. Ósannað er, að kaupendum hafi verið kunnugt um þennan eignarrétt Reykjavíkurbæjar og ekki verður á það fallið með varnaraðiljum, að kaupendunum hafi mátt vera þetta kunnugt. Við kaupin var þetta ytra byrði ekki undanskilið. Verður því að telja, að þá hafi verið við það miðað, að kaupendur væru að kaupa alla hina umræddu húseign, þar með talið þetta ytra byrði, án lóðarréttinda þó, og að kaupverðið hafi verið við þetta miðað. Samkvæmt því, sem rakið hefur verið, er ljóst, að við kaupin hafi verið fyrir hendi vanheimild stefnda, að því er varðar ytra byrði hússins, sem bakar stefnda skaðabótaskyldu

gagnvart sóknaraðiljum, enda verður ekki fallizt á það með stefndu, að af hálfu kaupenda hafi verið kvartað of seint undan vanefndum þessum.

Sóknaraðiljar byggja fjárhæð skaðabótakröfu sinnar, kr. 32.000.00, á mati hinna dómkvöddu matsmanna. Sú varnarástæða stefndu, að matsmennirnir hafi farið út fyrir umboð scitt, verður ekki tekin til greina, enda var ytra byrðið ekki undanskilið við kaupin, eins og áður er rakið. Ekki verður séð, að neinir aðrir gallar séu á matinu, er valdi því, að það verði ekki lagt til grundvallar í málinu. Eins og áður er rakið, urðu kaupendur ekki eigendur ytra byrðis hinnar upphaflegu byggingar. Við mat á tjóni kaupenda þykir verða að miða við verðmæti eignarinnar, eins og hún var, er kaupin voru gerð og þykir ekki eiga að skipta máli í því sambandi gagnvart stefnda, þótt kaupendur hafi til þessa haft endurgjaldslaus afnot af ytra byrðinu, enda er það ekki á valdi stefnda að ráða neinu um það. Samkvæmt mati hinna dómkvöddu matsmanna kostaði ytra byrðið, eign Reykjavíkurbæjar í umræddri húseign, kr. 32.000.00, er kaupin voru gerð og hefur þeirri niðurstöðu matsmanna ekki verið hnekk. Verður því að telja, að tjón kaupenda nemi þeirri fjárhæð.

Samkvæmt þessu verður stefndi, Ágúst Sigurðsson, dæmdur til að greiða sóknaraðiljum kr. 32.000.00 ásamt vöxtum, er reiknast 6% frá 15. júlí 1958 til 22. febrúar 1960, 10% frá þeim degi til 29. desember s. á. og 8% frá þeim degi til greiðsludags. Þá ber og að dæma stefnda til að greiða sóknaraðiljum málskostnað, sem ákveðst kr. 7.800.00, þar með talinn matskostnaður.

Málskostnaðarkrafa réttargæzlustefnda verður ekki tekin til greina.

Guðmundur Jónsson, settur borgardómari, kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Birni Rögnvaldssyni húsasmiðameistara og Ögmundi Jónssyni verkfræðingi.

Dómsorð:

Stefndi, Ágúst Sigurðsson, greiði sóknaraðiljum, Agli Skúla Ingibergssyni fyrir sína hönd og Hlífur Sigurjónsdóttur, kr. 32.000.00 ásamt 6% ársvöxtum frá 15. júlí 1958 til 22. febrúar 1960, 10% ársvöxtum frá þeim degi til 29. desember s. á. og 8% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 7.800.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.