

Málskostnaður fellur niður.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 23. febrúar 1972.

Nr. 8/1971.

Ragnar Guðmundsson

(Skúli J. Pálmason hrl.)

gegn

Sigurði Halldórssyni

(Guðmundur Pétursson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Fasteignakaup. Vanheimild. Skaðabætur. Sýkna.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 21. janúar 1971, að fengnu áfrýjunarleyfi 18. s. m. Krefst hann þess, að stefnda verði dæmt að greiða honum kr. 60.000.00 með 7% ársvöxtum frá 29. apríl 1967 til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Eigi eru sönnur að því leiddar gegn niðurstöðum matsgerða þeirra, er í málinu greinir, að áfrýjandi hafi beðið fjárhagslegt tjón af því, að hann varð eigi einn eigandi að háaloftinu yfir íbúð þeirri, er hann keypti af stefnda.

Ber að staðfesta héraðsdóminn að niðurstöðu til.

Rétt er, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 15. maí 1970.

Mál þetta, sem tekið var til dóms hinn 24. f. m., hefur Ragnar Guðmundsson, Kaplaskjólsvégi 61 hér í borg, höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur á hendur Sigurði Halldórsyni, Stigahlíð 45—47 hér í borg, með stefnu, útgefinni hinn 18. marz 1968. Í stefnu eru þær dómkröfur gerðar aðallega, að stefnda verði gert að afla stefnanda þinglýstrar heimildar að háalofti yfir íbúð stefnanda á 4. hæð t. h. að Kaplaskjólsvégi 61 hér í borg að viðlögðum kr. 1.000.00 dagsektum frá birtingu dóms, en til vara, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda kr. 60.000.00 í skaðabætur auk 7% ársvaxta frá 29. apríl 1967 til greiðsludags, svo og til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu. Við munnlegan flutning málsins var sú breyting gerð á dómkröfum stefnanda, að fallið var frá aðalkröfu í stefnu, en krafizt dóms í samræmi við varakröfuna.

Af hálfu stefnda eru þær dómkröfur gerðar, að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda og honum dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda að mati dómsins.

Málavextir eru þessir:

Með kaupsamningi, dagsettum hinn 17. janúar 1967, festi stefnandi kaup á íbúð stefnda á 4. hæð t. h. í húsinu nr. 61 við Kaplaskjólsvæg hér í borg. Í kaupsamningnum er hinum selda eignarhluta lýst svo:

„Seljandi skuldbindur sig til þess að selja og kaupandi til þess að kaupa neðanskraða eign seljanda: 5 herbergja íbúð á 4. hæð t. h. í húsinu nr. 61 við Kaplaskjólsvæg í Reykjavík. Íbúðin er nánar tiltekið 2 samliggjandi stofur, 3 svefnherbergi, eldhús og bað, sérherbergi í kjallara og sérgeymsla, hlutdeild í vagna-geymslu, þvottahúsi og öðru sameiginlegu, þar með talin lóðar-réttindi. Íbúðinni fylgja gluggatjöld og stengur, uppþvottavél og sjálfvirk þvottavél, sem nú eru í íbúðinni. Seljandi lofar að bæta galla vegna raka í svefnherbergi kaupanda að skaðlausu. Eignarhluti þessi telst 13.1% af allri húseigninni Kaplaskjólsvegur 61“.

Samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins var eignarhlutinn seldur í því ástandi, sem hann var í og kaupandi hafði kynnt sér. Kaupverðið var ákveðið kr. 1.520.000.00, og eru nánari ákvæði um greiðslu þess í kaupsamningnum. Auk þess er í kaupsamn-

ingnum svofellt ákvæði: „Hin selda eign skal öll verða laus til afnota eigi síðar en 1. 5. 1967 n. k. Tekur kaupandi við eigninni þann dag og hirðir frá þeim tíma arð hennar og greiðir af henni skatta og skyldur. Afsal skal gefið út við greiðslu framangreindra kr. 520.000.00, er kaupandi hefur fullnægt skuldbindingum sínum samkvæmt framanskráðu. Að öðru leyti en að ofan greinir er eignin seld án kvaða eða veðbanda“.

Hinn 29. apríl 1967 gaf stefnandi afsal fyrir hinni seldu eign. Í afsalinu er svofelld lýsing á hinum selda eignarhluta: „5 herbergja íbúð á 4. hæð t. h. í húsinu nr. 61 við Kaplaskjólsvæg í Reykjavík.

Íbúðin er nánar tiltekið 2 samliggjandi stofur, 3 svefnherbergi, eldhús, bað, sérherbergi í kjallara og sérgeymsla. Hlutdeild í vagnageymslu, þvottahúsi og öðru sameiginlegu, þar með talin lóðarréttindi. Þessari íbúð fylgir loft (háaloft) það, sem yfir íbúðinni er. Þá fylgir með í kaupunum gluggatjöld og stengur, sem í íbúðinni eru. Uppþvottavél og sjálfvirk þvottavél, sem nú eru í íbúðinni.

Eignarhluti þessi telst vera 13.1% af allri húseigninni Kaplaskjólsvegur 61, og fasteignamat hennar er kr. 92.600.00.

Kaupandi hefur rækilega kynnt sér ástand hins selda og fylgify þess og sættir sig við allt í einu og öllu“.

Stefnandi afhenti nú borgarfégetaembættinu í Reykjavík afsalið til þinglýsingar hinn 11. maí 1967, og var það fært í veðmálaskrá Reykjavíkur sama dag, en með nokkrum athugasemdum þinglýsingardómarans. Sú athugasemd þessara, sem hér skiptir máli, er svohljóðandi: „Í afsali seljanda, dags. 1. 9. 1965, er háalofts yfir íbúðinni ekki getið“.

Stefnandi hefur skýrt svo frá, að er hann hafi leitað til fasteignasölu þeirrar, sem sá um sölu íbúðarinnar, hafi sér verið bent á umrædda íbúð ásamt öðrum íbúðum. Kveðst hann hafa skoðað íbúð þessa og aðrar. Hann kveður stefnda sjálfan hafa sýnt sér íbúðina og kveður þá hafa rætt um háaloftið. Kveður stefnandi stefnda hafa sagt, að háaloftið fylgdi íbúðinni. Stefnandi kveðst einnig hafa spurt stefnda að því, hvort teppi á gólfum fylgdu með, og hafi stefndi sagt, að svo væri. Stefnandi kveður ekki stiga upp á háaloftið hafa verið fyrir hendi, er hann skoðaði íbúðina, en hann kveðst hafa litið upp á loftið. Stefnandi kveðst hafa skoðað íbúðina síðar ásamt eiginkonu sinni að stefnda viðstöddum, en ekki kveðst stefnandi muna eftir, að þá hafi sérstaklega verið rætt um teppin eða háaloftið. Stefnandi kveður

Gísla Ólafsson, starfsmann fasteignasölnunnar, hafa verið viðstaddan í bæði skiptin, er hann skoðaði íbúðina. Stefnandi kveðst nú hafa skýrt Gísla frá því, er þeir skoðuðu íbúðina í síðara skiptið, að hann hefði hug á að festa kaup á íbúðinni. Kveður hann svo hafa talast til milli sín og Gísla, að þeir hittust um kvöldið þann sama dag til að ganga frá kaupsamningnum. Mætti kveður Gísla síðar þennan sama dag hafa hringt í sig og tjáð sér, að mistök hefðu orðið hjá fasteignasölnunni um verð íbúðarinnar. Mætti kveður, að búið hafi verið að segja sér, að verð íbúðarinnar ætti að vera kr. 1.500.000.00, en Gísli hafi nú tjáð sér, að stefndi vildi fá kr. 1.650.000.00 fyrir íbúðina. Kveðst mætti nú hafa talið, að útséð væri um fyrirhuguð kaup sín á íbúðinni, en Gísli hafi talið, að svo þyrfti ekki að vera, þar sem stefndi mundi geta fallist á, að verðið yrði kr. 1.500.000.00, ef stefnandi tæki að sér að greiða kr. 20.000.00, sem var afborgun af láni, sem fallið hafði hinn 1. janúar og stefndi var þá nýbúinn að greiða. Kveðst stefnandi hafa tjáð Gísla, að hann mundi samþykkja þetta, ef uppvottavél í eldhúsi, þvottavél í baði, glugga-tjöld með tilheyrandi útbúnaði fyrir gluggum fylgdi með í kaupunum. Stefnandi kveður Gísla síðar hafa tjáð sér, að stefndi mundi ganga að þessum kjörum og gæti stefnandi komið í skrifstofu fasteignasölnunnar til þess að ganga frá kaupsamningi. Stefnandi kveðst síðan hafa farið í skrifstofu fasteignasölnunnar og hafi þá verið gengið frá kaupsamningi þeim, sem fyrir liggur í málinu. Ekki kveður stefnandi hafa verið rætt sérstaklega um háaloftið eða gólfteppin í íbúðinni, þegar gengið var frá kaupsamningnum, enda hafi hann talið, að hann væri að kaupa íbúðina, eins og hún hefði verið sýnd, og með því, sem sér hafði verið sagt, að henni fylgdi, að viðbættum þeim hlutum, sem fram komu í tilboði hans í símtalinu við starfsmann fasteignasölnunnar. Stefnandi kveður það hafa komið fram hjá stefnda í samtali, sem þeir hafi átt á tímabilinu, frá því kaupsamningur var gerður og þar til gengið var frá afsali, að hann ætti í erfiðleikum með greiðslur í sambandi við byggingarframkvæmdir, sem hann stóð í. Kveðst stefnandi hafa tjáð stefnda, að hann hefði handbærar kr. 250.000.00 og sér væri sama, þó að hann greiddi þá fjárhæð þá, en sú fjárhæð hafi ekki átt að greiðast fyrr en við gerð afsals. Stefnandi kveður stefnda hafa þegið þetta og hafi þeir síðan mætt hjá fasteignasalanum til að ganga frá þessari greiðslu. Kveður stefnandi það þá hafa borið á góma milli fasteignasalans og stefnda, hver eignarhlutinn væri, en stefndi hafi ekki vitað

það. Stefnandi hafi hins vegar talið sig geta fengið upplýsingar um það fljótlega. Hafi hann síðan brugðið sér frá og komið fljótlega aftur og sagt, að eignarhluti íbúðarinnar væri 13.1% á móti 11.9% hjá hinum. Stefnandi kveður fasteignasalann og stefnda hafa rætt um það sín í milli, í hverju þessi mismunur á eignarhlutföllum íbúða hússins lægi, og hafi þeir komizt að þeirri niðurstöðu, að það mundi liggja í því, að háaloftið fylgdi með þessari íbúð. Ekki kveður stefnandi rætt hafa verið sérstaklega um háaloftið við undirritun afsalsins. Hann kveður stefnda hafa haft eintak þess í höndunum og kveðst ekki hafa séð annað en að hann kynnti sér það. Stefnandi kveður fasteignasalann ekki hafa bent stefnda sérstaklega á, að í afsalinu væri getið atriðis, sem ekki var nefnt í kaupsamningi. Er gengið skyldi frá afsali, kveður stefnandi Gauk Jörundsson, sem þar var viðstaddur, hafa vakið athygli á því, að gólfteppanna væri ekki getið í afsalinu. Kveður stefnandi Sigurð Sigfússon hafa talið, að það væri óþarfi, þar sem stefnandi væri þegar fluttur í íbúðina, og að honum vitanlega hefði ekki annað komið til umræðu en að þau fylgdu með. Kveður stefnandi báða aðilja hafa lýst sig samþykka þessu fyrirkomulagi. Stefnandi kveður enga gólfduka vera á gólfum íbúðarinnar, heldur séu gólfín máluð undir teppunum. Stefnandi kveður það hafa verið, er hann fékk afsalið úr þinglýsingu, að hann hafi orðið var við, að vafi kynni að vera um eignarheimild stefnda að risinu samkvæmt áritun borgarfégeta. Kveðst hann þá hafa hringt í stefnda og skýrt honum frá árituninni á afsalinu varðandi háaloftið. Kveður stefnandi stefnda hafa sagt sér, að þessi áritun hlyti að vera á misskilningi byggð, því að hann ætti háaloftið. Stefnandi kveður stefnda nú hafa vísað sér til lögfræðiskrifstofu einnar hér í bæ og talið, að hún gæti gefið upplýsingar um þetta atriði. Stefnandi kveðst nú hafa verið tímabundinn um þetta leyti, þar sem hann hafi verið að fara á sjó. Kveðst hann hafa hringt til lögfræðiskrifstofunnar og spurzt fyrir um þetta atriði og fengið þau svör, að þetta væri ekki á hreinu hjá stefnda, en ekki hafi verið rætt frekar um það. Stefnandi kveðst nú hafa komið af sjónum í kringum 20. september. Kveðst hann þá á ný hafa talað við stefnda um háaloftið og hafi stefndi þá tjáð sér, að þetta væri á misskilningi byggt, hann ætti háaloftið og hefði alltaf talið sig eiga það. Kveður stefnandi stefnda nú hafa vísað sér á ný til lögfræðiskrifstofunnar varðandi þetta mál, en hann kveðst hafa tjáð stefnda, að hann mundi sjálfur ekki aðhafast frekar í málinu, heldur yrði stefndi sjálfur að afla sér eignar-

heimildar að háaloftinu. Stefnandi kveður stefnda hafa síðar komið heim til sín og hafi þar verið rætt um háaloftið. Hafi stefndi þá lesið yfir afsalið og síðan látið þau orð falla, hvort stefnandi héldi, að hann hefði skrifað undir afsalið, ef hann hefði ekki talið eig eiga háaloftið. Stefnandi kveður Stefán Mát Stefánsson hafa verið viðstaddan, er þeir áttu þetta tal saman. Stefnandi kveður það svo næst hafa gerzt, að lögmaður einn hér í borg hafi hringt til sín og hafi komið fram hjá honum, hvort ekki væri hægt að ná sáttum í málinu. Stefnandi kveðst nú hafa aflað sér upplýsinga og kveðst að því loknu hafa stungið upp á því við lögmann þennan, að frá kaupverði íbúðarinnar drægjust kr. 40.000.00, sem greiddust á sama tíma og lánið, sem stefnandi hafði fengið hjá stefnda við kaupun. Stefnandi kveður það ekki hafa verið, fyrr en eftir að þeir aðiljarnir höfðu gengið frá afsalinu fyrir íbúðina, að hann hafi fengið að láni afsalið frá Þorsteini Jónssyni, fyrri eiganda íbúðarinnar, til stefnanda. Stefnandi kveður tilboði þessu hafa verið hafnað af hálfu stefnda. Höfðaði síðan stefnandi mál þetta.

Stefndi hefur skýrt svo frá, að það hafi orðið alger misskilningur við gerð afsalsins, því að háaloftið hafi ekki átt að fylgja með í kaupunum. Kveðst stefndi ekki hafa talið sig eiganda að háaloftinu á annan hátt en þann, að hann mætti nota það sem geymslu, enda hafi aðrir eigendur hússins ekki notað háaloftið og ekki kært sig um það. Stefnandi kveður ekki hafa verið rætt um háaloftið við gerð kaupsamningsins eða við gerð afsals, heldur aðeins heima hjá honum, er stefnandi skoðaði íbúðina. Stefnandi kveður stefnanda hafa komið og skoðað íbúðina oft en einu sinni. Kveðst stefndi þá hafa sýnt stefnanda háaloftið, þó þannig, að aðeins hafi verið litið upp á það, þar sem enginn stigi hafi verið fyrir hendi. Kveður stefndi hafa komið fram hjá sér við stefnanda, að háaloftið væri góð geymsla fyrir efstu hæðina, eins og hann kveður fyrri eiganda íbúðarinnar hafa sagt við sig, er hann keypti hana. Stefnandi kveður þá eigendur íbúðanna á efstu hæð hússins eina hafa notað háaloftið sem geymslu. Stefnandi kveður það ekki hafa komið fram hjá stefnanda, að það skipti hann miklu, hvort háaloftið fylgdi með í kaupunum eða ekki, nema þá fyrir geymslu. Stefnandi kveður stefnanda hafa fengið afsal það, sem hann fékk fyrir íbúðinni, sennilega í marz mánuði 1967 eða allavega áður en hann gaf stefnanda afsal fyrir íbúðinni hinn 29. apríl þ. á. Kveðst stefndi svo ekki hafa fengið afsal þetta aftur frá stefnanda fyrr en í september mánuði, er stefnandi kom

af sjó. Stefndi kveður þá spurningu hafa vaknað í viðræðum á skrifstofu fasteignasala þess, sem sá um söluna, hver eignarhluti íbúða stefnda í öllu húsinu væri. Stefndi kveðst hafa fengið um það upplýsingar í Gjaldheimtunni, að eignarhluti íbúðarinnar væri 13.1%. Á tímabilinu frá því að gengið var frá afsalinu og þar til málssókn þessi hófst, kveður stefndi stefnanda hafa hringt í sig nokkrum sinnum og beðið sig um að athuga það, hvort eigendur neðri hæðar hússins vildu gefa afsal fyrir háaloftinu. Kveðst stefndi hafa rætt um þetta erindi stefnanda við fasteignasala einn hér í borg og beðið hann um að athuga þetta fyrir sig. Stefndi kveðst einnig sjálfur hafa rætt um þetta við tvo af eigendum íbúða í húsinu, en þeir hafi ekki talið ástæðu til að ræða málið. Stefndi kveður það hafa verið um haustið 1967, að þeir aðiljarnir hafi ræðzt við heima hjá stefnanda. Stefndi kveður sig minna, að þá hafi verið rætt um háaloftið og eitthvað fleira út af lóð hússins og hafi verið viðstaddur samtal þetta maður, sem stefnandi ekki þekkti. Stefndi kveðst ekki hafa ætlað til þess, að gluggatjöld fylgdu með í kaupunum, og kveður sér hafa sézt yfir, að þeirra sé getið í kaupsamningi og afsali. Hins vegar kveður hann stangir fyrir gluggatjöldin hafa átt að fylgja með í kaupunum. Stefndi kveður, að er hann hafi ætlað að fara að taka gluggatjöldin niður, hafi stefnandi sagt, að samkvæmt kaupsamningi og afsali ættu þau að fylgja með í kaupunum. Stefndi kveður það sennilega hafa komið fram hjá sér, að gólfteppin ættu að fylgja með íbúðinni, en hann kveður ekki þar með sagt, að hann hafi ekki ætlað að láta stefnanda borga fyrir það, sem eftir var að borga af verði teppanna, og þá frá 1. maí.

Vitnið Sigurður Sigfússon, starfsmaður fasteignasölnunnar, sem hafði með að gera sölu á umræddri íbúð, hefur skýrt svo frá, að það hafi haft milligöngu milli aðilja máls þessa um sölu íbúðarinnar. Kveðst vitnið hafa séð um gerð kaupsamnings og afsals. Vitnið kveðst aldrei hafa skoðað umrædda íbúð sjálf, heldur muni sölumaður fasteignasölnunnar hafa skoðað íbúðina og sýnt hana. Ekki kveðst vitnið geta upplýst, hvernig standi á misræmi því milli kaupsamnings og afsals, sem felst í því, að háalofts yfir íbúðinni er getið í afsalinu, en ekki í kaupsamningnum, en vitnið kveðst vera sannfært um það, að þegar einhverju sé breytt í afsali frá því, sem segir í kaupsamningi, þá sé það gert eftir samráði við kaupanda og seljanda. Vitnið kveður það hafa komið fram í samtölum milli aðilja máls þessa, að það hafi legið á hreinu, að loftið tilheyrði íbúðinni, en ekki kveðst vitnið öruggt um,

hvort það hafi verið til afnota eða til eignar. Kveðst vitnið vita dæmi þess, að notarétturinn fylgdi efstu íbúðinni í tilvikum sem þessum. Ekki kveðst vitnið muna eftir því, hvort rætt hafi verið sérstaklega um háaloftið við gerð afsalsins, en það kveðst þó muna eftir því, að sérstakar umræður hafi einhvern tíma orðið um háaloftið, og hafi þá legið á hreinu, að það tilheyrði umræddri íbúð, en ekki kveðst vitnið hafa verið vissst um það, hvort það væri til afnota eða til eignar. Ekki kveðst vitnið muna, hvort rætt hafi verið um breytingu á kaupverði íbúðarinnar, frá því að gengið var frá kaupsamningi og þar til afsalið var gert. Við gerð afsalsins til stefnanda kveðst vitnið ekki hafa haft við hendina afsal stefnda fyrir íbúðinni, en það kveðst hafa verið búíð að sjá það áður. Ekki kveðst vitnið muna, hvort það og stefndi hafi rætt sérstaklega orðalag afsalsins varðandi háaloftið.

Vitnið Gaukur Jörundsson hefur skýrt svo frá, að afskipti þess af máli þessu hafi verið þau, að það hafi tvisvar mætt með stefnanda hjá Sigurði Sigfússyni og lesið yfir tvö skjöl í sambandi við viðskipti aðiljanna. Kveður vitnið sennilegt, að í fyrra skiptið hafi það verið kaupsamningur, sem það las yfir, en í síðara skiptið kveður vitnið það örugglega hafa verið afsal, sem það las yfir. Ekki kveðst vitnið muna eftir, að talað hafi verið neitt sérstaklega um háaloftið yfir íbúðinni í þessi skipti, þó að það kunnni að vera. Vitnið kveður það hafa komið fram hjá stefnanda í samtölum, sem þeir áttu á þessum tíma, að stefnandi hafi gengið út frá því, að háaloftið yfir íbúðinni fylgdi með. Ekki kveðst vitnið muna eftir að hafa veitt því sérstaka athygli, að breytt hafi verið orðalagi í afsali frá því, sem var í kaupsamningi, að því er varðar risið. Vitnið kveðst hafa innt fasteignasalann eftir því, er það mætti með stefnanda, hvort ekki lægi fyrir veðbókarvottorð, en svo hafi ekki verið. Kveðst vitnið hafa látið á sér skiljast, að það væri ótvírætt rétt að hafa veðbókarvottorð til staðar, þegar gengið væri frá afsali, en vitnið kveður þessu hafa verið eytt. Vitnið kveðst muna eftir því, að er það hafði lesið afsalið yfir, þá hafi það haft orð á því, að þar væri ekki minnst á gólfteppin, en ekki hafi verið frekar gert í því. Ekki kveðst vitnið muna eftir því, að sérstaklega hafi verið rætt um laus teppi í íbúðinni, heldur hafi verið talað um teppi án nánari tilgreiningar. Vitnið kveður sér ekki kunnugt um, hvort stefnandi hafi haft undir höndum afsal Þorsteins Jónssonar til stefnda, áður en gengið var frá afsalinu til stefnanda.

Vitnið Stefán Már Stefánsson, tengdasonur stefnanda, kveðst hafa verið erlendis, er gengið var frá kaupsamningi og afsali milli aðilja máls þessa. Kveður vitnið afskipti sín af máli þessu fyrst hafa hafizt í septembermánuði 1967, eftir að kaupin voru um garð gengin. Kveður vitnið stefnanda hafa sýnt sér afsalið og þá athugasemd, sem á það var rituð við þinglýsingu. Kveður vitnið stefnanda hafa boðað stefnda á sinn fund og beðið það um að vera viðstatt. Á fundi þessum kveðst vitnið hafa bent stefnda á athugasemd þá, sem rituð var á afsalið, og skýrt honum frá því, að athugasemdin benti til þess, að hann hefði ekki átt háaloftið yfir íbúðinni. Kveður vitnið stefnda hafa tjáð þeim, að það væri ekki rétt, þar sem hann hefði keypt háaloftið af viðsemjanda sínum, Þorsteini Jónssyni, sem byggt hefði húsið. Kveðst vitnið þá hafa bent stefnda á, að söluákvæði um háaloftið hlyti þá að vera í afsali eða kaupsamningi til stefnda, og hafi hann talið það líklegt. Vitnið kveður sig nú minna, að þeir hafi nú skoðað kaupsamning þann, sem gerður var við kaup stefnda á íbúðinni, en ekkert slíkt ákvæði hafi verið í samningnum. Vitnið kveður stefnda hins vegar hafa haldið fast við það, að húsbyggjandinn hafi selt sér umrætt háaloft, og kveðst vitnið þá hafa álitid, að það söluloforð hafi verið munnlegt. Vitnið kveðst hafa reynt að leiða stefnda fyrir sjónir, að það væri áriðandi fyrir hann að fá skriflega staðfestingu á því munnlega loforði. Vitnið kveðst hafa reynt að fá stefnda til að fallast á að greiða stefnanda bætur, þar sem allar líkur virtust benda til, að eignarheimild stefnda að háaloftinu hefði ekki verið fyrir hendi. Á hinn bóginn kveðst vitnið hafa tekið fram við stefnda, að hann kynni að eiga hugsanlega framkröfu á hendur húsbyggjandanum, ef stefnda tækist að sanna, að húsbyggjandinn hefði selt honum umrætt háaloft. Vitnið kveður ekki hafa verið minnst á teppin í íbúðinni í viðræðum þessum.

Með bréfi, dagsettu 18. desember 1967, fór lögmaður stefnanda þess á leit við yfirborgardómarann í Reykjavík, að dómkvaddir yrðu tveir hæfir og óvilhallir menn til þess að meta til peninga-verðs:

- „1. Loft (háaloft) yfir íbúð á 4. hæð til hægri í sambýlishúsinu Kaplaskjólsvegi 61 í Reykjavík.
2. Bætur fyrir óþægindi og átroðning, sem stafar af notkun annarra íbúa hússins af téðu lofti, en íbúðir í stigahúsinu eru sjö auk áðurnefndrar íbúðar. Farið er um lúgu upp á umrætt loft, sem staðsett er beint ofan við inngang í framan-

greinda íbúð, þannig að stigi upp á loftið myndi hefta umferð að og frá íbúðinni“.

Í matsgerð matsmannanna Einars Sigurðssonar héraðsdómsslógmanns og Indriða Níelssonar húsasmíðameistara, sem dagsett er hinn 22. janúar 1968, segir svo:

„Stærð gólfflatar innan sperrustóla reyndist 58.8 m², en mest hæð í kverk 155 cm, við sperrustólana 90 cm og rúmmál því 76.44 m³.

Op er upp á loftið úr stigagangi, að stærð 62x53 cm. Enginn stigaumbúnaður var í opinu, en við skoðun var matsmönnum léður laus stigi til þess að komast upp á loftið. Gólfið í háaloftinu var ópússað og þak með 1" borðklæðningu á sperrum, síðan þakpappi og bárujárn. Engin einangrun í þaki, en gólf utan sperrustóla einangrað. Engin upphitun er í húsrými þessu. Ekki virðist gert ráð fyrir því á teikningu hússins, að háaloft þetta sé ætlað til neinna sérstakra afnota.

Um lið I í matsbeiðninni.

Háaloft slík, sem hér um ræðir, eru algeng í sambýlishúsum sem öðrum húsum hér á landi. Þök af þessari gerð eru einungis gerð með vatnshalla á þakinu fyrir augum, en ekki með tilliti til nýtingar þess húsrýmis, sem myndast milli efstu loftplötu og þaks. Um aðgang að háalofti sem þessu er það að segja, að hann er mjög óhægur og lítt fallinn til notkunar á loftinu. Matsmönnum er heldur ekki kunnugt um, að jafnlágt ris sem það, er hér um ræðir, hafi verið nýtt til annars en að geyma þar skíði, ferðatöskur, svefnpoka og aðra smáhluti nýtilega og ónýta, sem til falla á heimilum, og ber þess þó að geta í þessu tilfelli, að þegar búið væri að ganga frá stiga með venjulegum frágangi, verður stigaop svo þröngt, að ekki kæmust stórar ferðatöskur upp á loftið.

Svo sem hér hefur verið rakið, eru afnot þau, sem matsmenn telja hugsanlegt að hafa af húsrými þessu, svo óveruleg, að þeir treysta sér ekki til þess að meta það til peningaverðs.

Um lið II í matsbeiðninni.

Ekki telja matsmenn nein óvenjuleg óþægindi né átroðning stafa af notkun annarra íbúa hússins af téðu lofti, enda miða þeir við venjulegan frágang á rennistiga upp á loftið, en hann kæmi niður í sameiginlegt stigahús án þess að hefta aðgang að dyrum matsbeiðanda. Bætur verða ekki metnar til peningaverðs“.

Stefnandi fékk nú dómkvadda þrjá yfirmatsmenn til að framkvæma yfirmat á framangreindum atriðum. Í matsgerð yfirmatsmannanna, þeirra Braga Þorsteinssonar verkfræðings, Kristins

Sigurjónssonar húsasmíðameistara og Gunnars M. Guðmundssonar hæstaréttarlögmanns, sem dagsett er hinn 15. desember 1969, segir svo:

„Samkvæmt dómkvaðningu á bæjarþingi Reykjavíkur 20. október 1969 var okkur undirrituðum falið að framkvæma yfirmat á eftirtöldum atriðum, sem þannig eru orðuð í yfirmatsbeiðni, dags. 16. okt. 1969:

- „1) Að skoða og meta til peningaverðs háaloft yfir íbúð á 4. hæð til hægri í sambýlishúsinu nr. 61 við Kaplaskjólsvæg í Reykjavík.
- 2) Að meta bætur fyrir óþægindi og átroðning vegna notkunar annarra íbúa hússins að háalofti með hliðsjón af staðsetningu stigaops upp á loftið“.

Við höfum haft til afnota skjöl framangreinds bæjarþingsmáls.

Hinn 5. desember s.l. kom yfirmatsnefndin saman í húsinu nr. 61 við Kaplaskjólsvæg. Mættir voru þar matsbeiðandi og Guðmundur Pétursson hrl. vegna Sigurðar Halldórssonar. Umboðsmaður matsbeiðanda, Skúli J. Pálmason hrl., var forfallaður, en hafði áður samþykkt, að vettvangsskoðun færi fram að sér fjarstöddum. Matsmenn fóru upp á risloftið og kynntu sér þar aðstæður.

Til viðbótar þeim upplýsingum, sem koma fram í undirmatsgjörð um stærðarmál á risloftinu, skal fram tekið, að rúmmál þess yfir íbúð matsbeiðanda, þegar einnig er tekið með rými utan sperrustóla, þ. e. allur glófflötur risloftsins, reiknast vera 115 rúmm.

Víkur þá að sjálfu matinu. Verður fjallað um hvorn lið matsbeiðninnar fyrir sig, svo sem þeir eru settir fram í yfirmatsbeiðni:

Um 1. Eins og tekið er fram í undirmatsgjörðinni, er risloftið óeinangrað, þegar frá er talið gólf utan sperrustóla. Vart verður húsrýmið á risloftinu nýtt til annars en geymslu. Til þess að slík nýting risloftsins sé möguleg umfram það, sem greinir í undirmatsgjörð, yrði óhjákvæmilega að einangra allt risloftið. Er um tvennt að ræða í því efni. Annars vegar að leggja einangrun ofan á allt gólf risloftsins. Hins vegar að einangra milli sperra og þá klæða neðan á þær. Yrði fyrri kosturinn valinn, myndi lofthæð lækka svo verulega, að frekari geymslunýting loftsins en greinir í undirmatsgjörð kæmi vart til greina. Með því að einangra milli sperra og klæða neðan á þær myndi geymslurými risloftsins lítt skerðast, en kostnaður samfara þeim um-

bótum á risloftinu myndi aftur á móti verða það mikill, að eigi myndi svara til þess aukna notagildis, sem við það ynnist.

Viðhorf íbúðareiganda, þegar um slíkt álitaefni er að tefla, er að sjálfsgöðu einstaklingsbundið. Það, sem einn telur sér mikilsvert, lætur annar sér í léttu rúmi liggja. Við teljum, að hér beri að leggja á almennan mælikvarða og að almennt yrði það svo, að íbúðareigandi í sporum matsbeiðanda myndi ekki telja sér hag að því að hafa einkaeignarumráð slíks rislofts með tilliti til þess kostnaðar, sem því yrði samfara að gera að nokkru marki notagildi þess raunhæft. Við teljum því hagsmuni bundna nýtingu risloftsins eigi bótahæfa.

Við teljum rétt að vekja á því athygli, að við útreikning á eignarhlutdeild hvers íbúðareiganda í húsinu mun vera miðað við allt húsrými og þá einnig risloftið. Yrði allt risloftið lagt til einnar íbúðar, myndi eignarhlutdeild hennar í húseigninni stækka, en eignarhlutdeild annarra íbúða minnka að sama skapi.

Um 2. Frágangi stigaops og aðstöðu til uppgangs á risloftið er lýst í undirmatsgjörð. Umbúnaði þeim, er nú nýtur, er verulega áfátt. Eðlilegast er, að lúguhlerinn opnist öfugt því, sem nú er, og að rennistiga verði komið fyrir með venjulegum útbúnaði. Yrði það gert, myndi eigi lengur gæta þeirra óþæginda fyrir matsbeiðanda, er hann nú býr við. Það er óhjákvæmilegt, að uppgangur sé á risloftið; eðlilegt er, að hann sé staðsettur í stigahúsinu, en matsbeiðandi hlýtur að eiga kröfu til þess gagnvart sameigendum sínum að húsinu, að frágangi og umbúnaði við uppgang þenna sé komið í viðunandi horf með þátttöku húseigenda allra í þeim kostnaði. Þenna lið teljum við því eigi heldur bótahæfan. Varðandi hugsanlegan rétt yfirmatsbeiðanda til endurgreiðslu á sínum hluta óhjákvæmilegs kostnaðar við greindar endurbætur úr hendi heimildarmanns síns að íbúðinni teljum við rétt að vekja á því athygli, að ófullnægjandi frágangur við stigaopið dylst engum, sem á annað borð fer upp á risloftið“.

Kröfur stefnanda eru byggðar á því, að við samningsgerð aðiljanna hafi verið rætt um háaloftið yfir íbúðinni og hafi stefndi kveðið það vera sína eign og kveðið það fylgja með í kaupunum. Hafi stefnandi þá fyrst tekið endanlega ákvörðun um kaupin, er honum var ljóst, að háaloftið fylgdi með í kaupunum. Þess hafi að vísu ekki verið gætt að taka ákvæði um þetta efni með í kaupsamning aðiljanna, en úr því hafi verið bætt við gerð afsals og hafi það verið gert með fullri vitund og vilja aðilja. Það hafi svo fyrst verið, er afsalið fyrir íbúðinni hafi verið þinglesið

og athugasemd þinglýsingardómara á það skráð, að stefnanda hafi verið kunnugt um heimildarskort stefnda að háaloftinu. Er því haldið fram, að vegna þessara vanefnda stefnda eigi stefnandi rétt á skaðabótum eða afslætti af kaupverði íbúðarinnar. Er því haldið fram, að niðurstöður matsgerða þeirra, sem fyrir liggja í málinu, hafi ekki úrslitabýðingu um það, hvort bætur verði dæmdar. Mötin miði við almennt verðgildi, en það sé á valdi dómsins að meta til fjár bætur, sem miðist við persónulegt mat stefnanda á því, hverju það varði hann, að hann fái ekki háaloftið til einkaafnota. Að því er varðar gólfteppi í íbúðinni, þá er því haldið fram af hálfu stefnanda, að það sé venja í fasteignakaupum, að föst teppi fylgi með í kaupunum, nema annað sé tekið fram.

Sýknukrafa stefnda er á því byggð, að þótt hann hafi látið þau orð falla í viðræðum aðiljanna um fyrirhuguð kaup, að yfir húsinu væri háaloft, sem hagnýta mætti sér sem geymslupláss, eins og gert hafi verið, á meðan hann bjó í húsinu, þá hafi það aldrei verið ætlun stefnda, að háaloftið yfir íbúðinni fylgdi með í kaupunum. Er því haldið fram, að um þetta hafi stefnda verið kunnugt, er kaupsamningur aðiljanna var gerður, enda hafi stefnandi haft til afnota afsal það, sem stefndi hafði fengið fyrir íbúðinni, og haft það undir höndum alllangan tíma, áður en afsal til stefnanda var undirritað. Því hafi stefnandi ekki haft réttmæta ástæðu til að leggja þann skilning í orðalag afsalsins, að háaloftið hefði verið selt með. Er því haldið fram af hálfu stefnda, að orðalag afsalsins gefi aðeins til kynna, að það sé aðeins afnotaréttur af háaloftinu, sem fylgi með í kaupunum, og þá hlutfallslega við aðrar íbúðir í húsinu. Þá er á það bent af hálfu stefnda, að verð íbúðarinnar hafi ekkert breytzt, frá því að kaupsamningurinn var gerður og þar til afsalið var gert. Þá er því og haldið fram af hálfu stefnda, að er stefnandi fékk umráð íbúðarinnar, hafi verið í henni teppi á stofu og gangi íbúðarinnar, sem stefndi hafi keypt hinn 30. október 1964 fyrir kr. 52.364.77, og auk þess teppi á tveim einstalingsherbergjum, sem keypt voru samtímis. Þannig hafi stefnandi fengið með íbúðinni verðmæti að fjárhæð kr. ca. 60.000.00—70.000.00, sem hann, þ. e. stefndi, eigi rétt á að fá greiðslu fyrir, enda hvorki um það getið í afsali né kaupsamningi. Af hálfu stefnda er til ýtrustu vara gerð krafa til skuldajafnaðar á verðmætum muna þessara við kröfum stefnanda, en jafnframt er stefnda áskilinn réttur til að höfða gagnsök í málinu og krefjast greiðslu fyrir teppin.

Í húsinu nr. 61 við Kaplaskjólsvæg eru átta íbúðir. Ekki hefur verið gerður sameignarsamningur um húseignina. Verður því að líta svo á, að háaloftið yfir húsinu sé í óskiptri sameign með eigendum íbúða hússins, sbr. 5. gr. laga nr. 19/1959. Það verður að telja ósannað gegn andmælum stefnda, að í viðræðum aðiljanna, sem fram fóru, áður en gengið var frá kaupsamningi um íbúðina, hafi stefndi lofað stefnanda eða gefið honum ástæðu til að ætla, að hann öðlaðist við kaupin einn eignarrétt að háaloftinu yfir íbúðinni eða einkaafnot að því. Þessa er eigi getið í kaupsamningi aðiljanna, og verður því að telja, að kaupsamningurinn feli þetta heldur ekki í sér. Það er ekki fram komið, að frá því að kaupsamningur var gerður og þar til aðiljar undirrituðu afsalið, hafi stefndi lofað stefnanda eða gefið honum ástæðu til að ætla, að hann öðlaðist við kaupin einn eignarrétt að háaloftinu yfir íbúðinni eða einkaafnot að því. Samkvæmt þessu þykir verða að skýra ákvæði afsalsins svo, að það skapi stefnanda ekki grundvöll til kröfu skaðabóta úr hendi stefnda, þótt hann við kaup á greindri íbúð fengi ekki einn eignarrétt að háaloftinu yfir henni eða einkaafnotarétt að því. Það þykir því verða að sýkna stefnda af kröfum stefnanda, en eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Guðmundur Jónsson borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt samdómendunum Diðrik Helgasyni múrarmeistara og Ögmundi Jónssyni verkfræðingi.

Dómsorð:

Stefndi, Sigurður Halldórsson, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Ragnars Guðmundssonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.