

Föstudaginn 6. febrúar 1959.

Nr. 60/1957. **Sigurður Jónsson** (Sveinbjörn Jónsson hrl.)  
 og  
**Pétur Sveinsson** (Kristján Guðlaugsson hrl.)  
 gegn  
**Þór Jóhannssyni** (Áki Jakobsson hrl.)  
 og gagnsök.

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Skaðabótamál út af sölu á húsi.

### Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi Sigurður Jónsson hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 30. marz 1957 að fengnu áfrýjunarleyfi 27. sama mánaðar. Krefst hann *aðallega* sýknu, en *til vara*, að dæmd fjárhæð á hendur honum verði lækkuð. Svo krefst hann og málskostnaðar af gagnáfrýjanda í héraði og hér fyrir dómi eftir mati Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi Pétur Sveinsson hefur áfrýjað málinu af sinni hálfu með stefnu 26. apríl 1957 að fengnu áfrýjunarleyfi 30. marz sama ár. Jafnframt hefur hann áfrýjað fjárnámi, er gert var í húseign hans hinn 8. febrúar 1957 eftir kröfu gagnáfrýjanda til tryggingar fjárhæðum þeim, sem dæmdar voru með héraðsdómi. Krefst hann þess, að hann verði dæmdur sýkn af kröfum gagnáfrýjanda, að hin áfrýjaða fjárnámsgerð verði felld úr gildi og að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að mati dómsins.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 12. júní 1958 að fengnu áfrýjunarleyfi 11. sama mán. Krefst hann þess, að aðaláfrýjendum verði in solidum dæmt að greiða honum kr. 80.000,00 ásamt 6% ársvöxtum frá 1. október 1950 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Eftir að dómur gekk í héraði, hefur gagnáfrýjandi aflað nýrra gagna, sem lögð hafa verið fram í Hæstarétti.

Í máli þessu krefst gagnáfrýjandi fébóta úr hendi aðaláfrýjenda vegna galla á undirstöðum og gólfi hússins nr. 19 við Efstasund í Reykjavík, sem aðaláfrýjandi Pétur Sveinsson seldi gagnáfrýjanda með afsalsbréfi, dagsettu 30. ágúst 1949. Í undirmatsgerð tveggja dómkvaddra manna, dags. 9. ágúst 1954, er göllum þessum lýst, eftir því sem þá var um þá vitað, og tjón gagnáfrýjanda metið, svo sem greint er í héraðsdómi. Undirmatsgerðin var staðfest með yfirmatsgerð þriggja dómkvaddra manna, dags. 22. desember 1954.

Vorið 1958 hóf gagnáfrýjandi viðgerð á húsinu. Kom þá í ljós, að gallarnir voru að mun meiri en sýnilegt hafði verið, þegar matsgerðirnar fóru fram. Voru nú grafnir skurðir fram með útveggjum hússins, og varð þess þá vart, að undirstöður veggjanna voru þannig gerðar, að grafnir höfðu verið fyrir þeim grunnir skurðir, sem síðan höfðu verið fylltir með grjóti, lítt eða ekki hlöðnu. Undir uppþyllingu þessari var laus jarðvegur, tvær til þrjár skóflustungur, niður á fastan botn. Þegar gólf hússins var brotið upp, kom í ljós, að ekkert malarlag eða önnur einangrun var undir því. Vegna þessara galla og annarra fleiri, sem taldir eru hafa verið á húsinu, afréð gagnáfrýjandi að rífa það til grunna. Matsmenn þeir, sem framkvæmt höfðu undirmatið árið 1954, komu nú á staðinn og endurskoðuðu hið fyrra mat sitt. Í viðbótarmatsgerð, dags. 30. ágúst 1958, lýsa þeir því, að þurft hefði að grafa dýpra fyrir veggjum en þeir gerðu ráð fyrir í hinu fyrra mati og að einangrun undir gólfi hafi engin verið. Meta þeir, að kostnaður við þessar viðbótarundirstöður og einangrun undir gólf nemi kr. 13.000,00. Að öðru leyti sé mat þeirra samkvæmt matsgerðinni frá 19. ágúst 1954 óbreytt, ef miðað er við þær aðstæður, sem þá voru, en sé reiknað með hækkun á vísitölu byggingarkostnaðar frá þeim tíma, eigi að bætast við matsfjárhæðina kr. 23.079,00.

Samkvæmt því, sem hér var greint, og að öðru leyti með skirskotun til þess, sem nánar er rakið um galla hússins í héraðsdómi, eru fullar sönnur að því leiddar, að

mikil missmíði hafi verið á undirstöðum og gólfi hússins og að gerð þessa hluta húsbyggingarinnar hafi hvergi nærri fullnægt kröfum byggingarsamþykktar Reykjavíkur. Ber aðaláfrýjandi Pétur Sveinsson, sem húsið reisti, fébótaábyrgð á tjóni gagnáfrýjanda vegna umræddra leyndra galla á húsinu við sölu þess.

Þegar húsið var reist, var í gildi samþykkt nr. 43/1924, um breytingu á 5. gr. byggingarsamþykktar fyrir Reykjavík, nr. 68/1903. Í samþykktinni segir, að ekki megi byrja á nýrri byggingu, fyrr en byggingarfulltrúa hafi verið tilkynnt, hver standi fyrir byggingunni, og skuli það vera trésmiður eða múrsmiður, sem fengið hafi viðurkenningu byggingarnefndar til að mega standa fyrir húsasmíði í Reykjavík, og skuli viðurkenndur múrsmiður sjá um alla múrsmíði. Þá er mælt í samþykktinni, að það sé á ábyrgð húsasmíðs og húseiganda, að fylgt sé ákvæðum byggingarsamþykktar um framkvæmd húsasmíði. Á teikningu af húsinu, sem afhent var byggingarfulltrúa, hafði aðaláfrýjandi Sigurður Jónsson ritað nafn sitt sem múrarameistari. Með því tók hann á sig skyldu samkvæmt framangreindum ákvæðum byggingarsamþykktarinnar til að sjá um, að tilhlýðilega væri gengið frá undirstöðum og gólfi hússins. Í almennum viðskiptum eiga menn að geta treyst því, að löggiltir húsasmíðir, sem taka að sér að sjá um byggingu húsa, sinni þessari skyldu sinni. Af hálfu aðaláfrýjanda Sigurðar Jónssonar hefur því verið lýst í máli þessu, að hann hafi aldrei komið á staðinn, meðan húsið var í smíðum, og ekkert eftirlit haft með verkinu né sagt fyrir um það. Sökum þessarar stórfelldu vanrækslu verður að telja hann bera fébótaábyrgð gagnvart gagnáfrýjanda vegna framan- greindra galla á undirstöðum og gólfi hússins in solidum með aðaláfrýjanda Pétri Sveinssyni, enda verður að telja, að fyrningarfrestur á kröfunni hafi ekki tekið að líða, fyrr en gagnáfrýjandi mátti verða gallanna var.

Eftir að héraðsdómur gekk, hófst gagnáfrýjandi handa um að leita fullnægju á fjárhæðum þeim, sem honum voru dæmdar í héraði, og fór í því skyni fram fjárnám sam-

kvæmt kröfu hans í eignum aðaláfrýjanda Péturs Sveinssonar hinn 8. febrúar 1957. Er áfrýjun málsins af hendi gagnáfrýjanda til hækkunar fébóta ekki samrýmanleg þessum aðgerðum, og verða honum þegar af þeirri ástæðu ekki dæmdar hærri bætur hér fyrir dómi en gert var í héraði. Hins vegar er ekki ástæða til að lækka fjárhæð þá, sem gagnáfrýjanda var dæmd með héraðsdómi. Verður niðurstaðan því sú, að hinn áfrýjaði dómur verður staðfestur að öðru leyti en því, að aðaláfrýjendum verður gert að greiða alla bótafjárhæðina in solidum.

Samkvæmt þessu verður krafa aðaláfrýjanda Péturs Sveinssonar um, að áðurgreind fjárnámsgerð verði felld úr gildi, ekki tekin til greina.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að aðaláfrýjendur greiði in solidum gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem ákveðst kr. 8.000,00.

#### Dómsorð:

Aðaláfrýjendur, Sigurður Jónsson og Pétur Sveinsson, greiði in solidum gagnáfrýjanda, Þór Jóhannssyni, kr. 55.000,00 ásamt 6% ársvöxtum frá 28. september 1954 til greiðsludags, kr. 8.000,00 í málskostnað í héraði og kr. 8.000,00 í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

#### Dómur bæjarþings Reykjavíkur 25. október 1956.

Mál þetta, sem dómtekið var 4. þ. m., hefur Þór Jóhannsson húsgagnabólstrari, Efstasundi 19 hér í bæ, að undangenginni árangurslausri sáttaumleitan, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, út gefinni 5. október 1954, gegn Pétri Sveinssyni, Nökkvavogi 16, og Sigurði Jónssyni múrarameistara, Fjölnisvegi 18, báðum hér í bænum, til greiðslu skaðabóta in solidum, að fjárhæð kr. 80.000,00, auk 6% ársvaxta frá 30. ágúst 1949 til greiðsludags og málskostnaðar að skaðlausu, þar með talins matskostnaðar.

Við munnlegan flutning málsins krafðist stefnandi þess til vara,

að honum yrði dæmd lægri fjárhæð en í stefnu greinir eftir mati dómsins.

Báðir hinir stefndu hafa *aðallega* krafizt algerrar sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans eftir mati dómsins. *Til vara* hafa þeir mótmælt stefnukröfunni sem allt of hárrí.

Málavextir eru þessir:

Með samningi, dags. 30. ágúst 1949, seldi stefndi Pétur stefnanda húseign sína, nr. 19 við Efstasund, ásamt öllu, er eigninni fylgir og fylgja ber, þar á meðal leigulóðarréttindum. Í samningnum er kaupverð eignarinnar ekki tilgreint, en stefnandi kveður það hafa numið kr. 150.000,00. Stefndi kveður þessa fjárhæð ekki vera hið rétta kaupverð, en hann hefur ekki nefnt neina ákveðna fjárhæð sem slíka. Það er ágreiningslaust, að kaupverðið, hvert sem það raunverulega var, er að fullu greitt. Tekið er fram í samningnum, að eignin seljist í því ástandi, sem hún er á samningsdegi, svo og, að kaupandi hafi kynnt sér það og sætti sig við það á allan hátt. Hús þetta virðist byggt á árinu 1943, sbr. vottorð byggingarfulltrúans í Reykjavík á dskj. 14, en þar segir, að farið hafi verið á staðinn 7. maí 1943 til að taka út botn hússins, en þá hafi enginn verið viðstaddur og aðeins búið að grafa fyrir útveggjum og reykháf. Síðar hafi botninn verið tekinn út. Þá segir og, að hinn 25. júní 1943 hafi verið farið á staðinn til að taka út grind, en enginn verið við.

Húsið skyldi byggt eftir teikningu Þorláks Ófeigssonar byggingameistara, gerðri í september 1942, er fram hefur verið lögð í málinu. Ritaði stefndi Sigurður á teikningu að húsinu sem múrarameistari og annar nafngreindur maður sem trésmíðameistari.

Umrætt hús er einlyft, múrhúðað timburhús á steingrunni. Hefur stefndi Pétur skýrt svo frá fyrir dómi, að hann sjálfur, faðir hans og þriðji maður hafi unnið við sökkulinn og plötuna undir húsinu, en steinsmíði á því sé ekki önnur. Hafi stefndi Sigurður þrívægis komið til eftirlits, meðan á þessu verki stóð, og leiðbeint honum um framkvæmd þess. Kveðst hann hafa greitt stefnda Sigurði 100 eða 150 krónur í þóknun fyrir áritunina, og hafi sú greiðsla farið fram heima hjá Sigurði, þegar teikningin var árituð. Þá skýrði stefndi Pétur svo frá, að gengið hefði verið frá veggjum eins og ráð sé fyrir gert á hinni fram lögðu teikningu, þar á meðal grafið fyrir aðalinnvegg, miðstöð og reykháf. Undirstaða aðalinnveggjar hafi þó ekki verið steipt, heldur hafi þúkkið verið sett beint í skurðinn fyrir undirstöðunni. Enn segir

stefndi Pétur, að malarlag hafi verið sett undir alla gólfplötuna, man ekki, hve þykkt það var, og aðrir innveggir hafi eingöngu hvílt á gólfplötunni og malarlaginu.

Stefndi Pétur bjó í húsinu, frá því að byggingu þess lauk og þar til hann seldi stefnanda það, og kveðst hann á þeim tíma ekki hafa orðið neinna galla var á húsinu. Um sama leyti og stefndi Pétur fluttist burt, fluttist stefnandi í húsið. Kveðst stefnandi þá ekki hafa tekið eftir göllum á húsinu eða orðið þeirra var við fyrri skoðun. En eftir að hafa búið í húsinu í um það bil eitt ár, hafi hann orðið þess var, að allar hurðir urðu fastar í körmum, og hafi orðið svo mikil brögð að þessu, að hann hafi þurft að hefla af þeim öllum. Að ári liðnu þaðan í frá hafi hurðirnar aftur farið að festast, og þá hafi uppgötvast, að grunnur hússins hafi sigið í miðju. Kveðst stefnandi hafa haldið í fyrstu, að um smávægilega missmíði á grunninum væri að ræða, og búizt við, að húsið mundi stöðvast, en sú hafi ekki orðið raunin á. Grunnurinn haldi enn stöðugt áfram að síga, og nú sé svo komið, að hann sé allur með sprungum. Telur stefnandi óhjákvæmilegt að lyfta húsinu af grunninum, hreinsa gamla grunninn burtu, þar sem hann sé ónýtur, og byggja nýjan.

Að beiðni lögmanns stefnanda dómkvaddi borgardómarinn í Reykjavík hinn 18. júní 1954 tvo hæfa menn og óvilhalla til þess að meta skemmdir á umræddu húsi og kostnað við að bæta úr þeim, ef unnt væri. Í matsbeiðninni segir m. a. svo: „Þess er sérstaklega óskað, að lagt verði fyrir hina dómkvöddu matsmenn að gefa ýtarlega lýsingu að undangenginni skoðun á ástandi hússins, láta í ljós álit sitt á skemmdum þeim, sem orðið hafa, og hvort þeir álíti mögulegt að bæta þær. Þá er þess loks krafizt, að matsmennirnir meti til peningaverðs tjón það, sem Þór hefur orðið fyrir.“

Samkvæmt matsgerð hinna dómkvöddu manna, dags. 9. ágúst 1954, fóru þeir á staðinn til skoðunar hinn 19. júlí s. á. Mættu þar þá allir aðiljar máls þessa. Í þetta skipti var húsið skoðað og sá frágangur á undirstöðum, sem sýnilegur var, en matsmenn ákváðu að koma aftur á staðinn, er stefnandi hefði grafið frá undirstöðum á nokkrum stöðum. Hinn 3. ágúst komu matsmennirnir aftur og skoðuðu undirstöður hússins ásamt stefnda Sigurði. Um skoðunina segir svo í matsgerðinni: „Við skoðun kom í ljós, að skurðir, sem grafnir hafa verið fyrir undirstöðum útveggja, hafa verið fylltir með grjóti og steypa verið sett í það á stöku stað, en frágangur á undirstöðum innveggja sáum við ekki, þar sem við teljum

ekki hægt að brjóta upp gólf íbúðar, meðan íbúðin er í notkun, enda ekki sýnileg þörf, þar sem þær munu vera sízt betri en undirstöður útveggja, enda mældum við halla þann, sem er á gólfi að innveggjum, og nam hann allt að 8 sm.“

Matsmennirnir telja, að hægt sé að bæta úr framangreindum göllum, en það kosti mikið fé. Í matsgerðinni segir svo um þetta atriði: „Að okkar álitu eru undirstöður hússins það lélegar, að ekki verður hjá því komizt að setja nýjar undirstöður undir húsið, sem steypar séu á fastan botn, eins og venja er. En til að hægt sé að steypa undirstöður innveggja, þarf að brjóta upp mikinn hluta af gólfi. Þá þarf að lyfta innveggjum um það, sem þeir hafa sigið, en þá má búast við, að pappír og veggfóður raskist, svo að það þurfi að endurnýja að einhverju leyti. Þá mun þurfa að endurnýja gólfduk, þegar hann verður settur á eftir aðgerðina.“

Kostnað við að gera undirstöður undir húsið, múrhúða, lyfta innveggjum, duk á gólf, lagfæra pappír, veggfóður og málningu, setja niðurfallsrör frá þaki í samband við holræsi teljum við hæfilega metinn á kr. 53.980,00.

Enn fremur höfum við metið óþægindi þau, er verða við framangreindar viðgerðir, og leigutap á kr. 5.000,00.“

Mati þessu vildi stefnandi ekki una, og að beiðni lögmanns hans dómkvaddi borgardómarinn í Reykjavík þrjá hæfa og óvilhalla menn til að meta yfirmati galla og skemmdir á margnefndu húsi og kostnað við lagfæringar á þeim. Matsgerð yfirmatsmannanna, sem dagsett er 22. des. 1954, er mjög á sömu lund og hin fyrri matsgerð.

Yfirmatsmenn geta þess, að þunnar járnplötur muni hafa verið settar báðum megin í skurðina til þess að gera grjótfyllinguna undir útveggjum jafnari og koma í veg fyrir röskun á henni, en plötur þessar séu nú ryðbrunnar mjög og víða aðeins slitur. Á sama hátt hafi verið gengið frá undirstöðum reykháfs. Þá segja þeir, að samkvæmt upplýsingum stefnda Péturs séu engar undirstöður undir innveggjum aðrar en steinsteipt gólfplata ofan á malarlagi. En þetta er í ósamræmi við það, sem stefndi Pétur hefur haldið fram fyrir dómi, að því er varðar undirstöðu aðalinnveggjar, svo sem rakið hefur verið hér að framan.

Í matsgerð yfirmatsmanna segir m. a. svo: „Nú hefur það gerzt, að jarðvegurinn hefur sigið undir húsinu, bæði vegna þungans frá því og vegna þess, að hann er nú yfirleitt þurrari en hann var, þegar húsið var byggt. Sig þetta kemur svo fram á gólfi, innveggjum og þaki. Undirstöður reykháfs hafa ekki reynzt traustari

en svo, að hann virðist hafa sigið nær jafnt og aðrir hlutar hússins hið næsta honum. Hins vegar er ekki sjáanlegt, að útveggir hafi sigið, svo að teljandi sé, enda engar verulegar sprungur í þeim, þótt aðeins séu múrhúðaðir á timburklæðningu. Gólfplatan hallast því inn að miðju húsi um 7—8 sm, og er víða mjög greinileg brotalína á henni skammt frá útveggjum. Á loftbitum er greinileg sveigja og þakið áberandi söðulbakað.“

Yfirmatsmenn telja ekki óhjákvæmilegt að steypa að öllu leyti undirstöður útveggja, sums staðar muni nægja að holufylla grjótfyllinguna með steypu. Segja þeir, að undirstöðum, eins og þær nú eru, sé ekki treystandi til frambúðar, „enda sums staðar mjög hrörlegar og hvergi í samræmi við byggingarsamþykkt Reykjavíkur.“

Kostnað við lagfæringar á göllum og bætur fyrir óþægindi og leigutap vegna viðgerðanna meta yfirmatsmenn til sömu fjárhæða og undirmatsmenn eða á kr. 53.980,00 og kr. 5.000,00. Allir yfirmatsmennirnir hafa staðfest matsgerð sína fyrir dómi.

Stefnandi reisir dómkröfur sínar á því, að með framangreindum matsgerðum sé sýnt, að algerlega óforsvaranlega hafi verið frá undirstöðum umrædds húss gengið, og megi rekja til þess galla þá, er fram hafi komið á húsinu. Beri því stefndi Pétur sem seljandi hússins og jafnframt sem sá, er gert hafi undirstöðurnar, svo og stefndi Sigurður sem ábyrgur múrarameistari fyrir múrsmíði hússins ábyrgð gagnvart sér á göllunum og séu skyldir solidarískt til að bæta allt það tjón, sem af þeim hlaut.

Telur stefnandi mat matsmanna á tjóninu allt of lágt. Bendir hann í því sambandi á, að byggingarkostnaður hafi hækkað mjög, síðan mötin voru framkvæmd, og telur tjón sitt hæfilega áætlað hina umstefndu fjárhæð.

Stefndi Pétur reisir sýknukröfu sína fyrst og fremst á því, að hann beri ekki ábyrgð á þeim skemmdum, er talið sé, að fram hafi komið á húsinu. Ef um skemmdir sé að ræða, þá hljóti meðstefndi Sigurður sem múrsmiður hússins að bera ábyrgð á þeim.

Stefndi Sigurður reisir hins vegar sýknukröfu sína á því í fyrsta lagi, að enda þótt hann hafi ritað á teikningu hússins sem múrarameistari, þá baki það honum á engan hátt nokkra ábyrgð á byggingu þess eða hugsanlegum vansmiðum á því eða afleiðingum þeirra. Meðstefndi hans, Pétur, hafi staðið fyrir byggingu hússins að öllu leyti, en hann sjálfur hvergi komið þar nærri þrátt fyrir áritun á teikninguna. Meðstefndi, Pétur, sé því einn ábyrgur gagnvart stefnanda, ef um nokkra ábyrgð sé að ræða.

Þá hafa báðir hinir stefndu haldið því fram, að þar sem í kaupsamningnum um húsið sé tekið fram, að húsið sé selt í því ástandi, sem það var í, þegar kaupsamningurinn var gerður, og kaupandi hafi kynnt sér það og sætt sig við það á allan hátt, þá geti stefnandi ekki nú haft uppi bótakröfur út af göllum.

Enn reisa báðir stefndu kröfur sínar um sýknu á því, að stefnandi hafi glatað öllum rétti til bóta úr hendi þeirra vegna aðgerðaleysis. Hann telji sig fyrst hafa orðið gallanna varan um það bil ári eftir, að hann fluttist í húsið, sennilega í ágústmánuði 1950. Hins vegar hafi hann ekki hafizt handa gegn þeim út af göllunum fyrr en með sáttakæru í málinu, birtri 28. sept. 1954.

Loks telur stefndi Sigurður, að ef um nokkra bótakröfu á hendur sér sé að ræða, þá sé hún löngu fyrnd.

Það verður að teljast fullsannað með áðurgreindum matsgerðum, að mjög óforsvaranlega hafi verið frá undirstöðum umrædds húss gengið, og hafi þetta orsakað smátt og smátt verulegar skemmdir á húsinu. Þá þykir og einsætt, að stefndi, Pétur, hafi sem seljandi hússins og jafnframt sem sá, er stóð fyrir gerð undirstaðnanna, borið ábyrgð á því gagnvart stefnanda, að leyndir gallar væru ekki á húsinu, þegar salan á því fór fram. Og á það verður ekki fallizt hjá stefnda Pétri, að hann hafi losað sig undan þessari ábyrgð með því að fá áritun múrarameistara á teikningu að húsinu. En hins vegar verður að telja, að stefndi Sigurður, sem ritaði á teikninguna sem múrarameistari, hafi með áritun sinni tekið á sig eftirlit með því og ábyrgð á, að múrsmíði hússins, þar á meðal gerð undirstaðna, væri forsvaranlega af hendi leyst. Eins og áður segir, er fullsannað, að svo var ekki, og þykir því stefndi Sigurður einnig hafa verið ábyrgur gagnvart stefnanda, þegar sala hússins fór fram, fyrir þeim leyndu göllum, er orsökudust af þessari vanrækslu, enda hefur stefndi Sigurður ekki hreyft því, að hann sé ekki réttur aðili málsins, ef um galla, sem hann bæri ábyrgð á, væri að tefla. Hafa því fyrstu sýknuástæður stefndu ekki við rök að styðjast.

Gallar þeir, sem fram komu á umræddu húsi, verða ótvírætt að teljast leyndir gallar. Varð því ekki til þess ætlazt af stefnanda, að hann veitti þeim eftirtekt, þegar hann skoðaði húsið, áður en kaupin gerðust, eða við flutning í það, enda ekki í ljós leitt, að þeir hafi komið fram fyrr en alllöngu síðar. Skiptir því hið tilvitnaða ákvæði í kaupsamningi aðilja ekki máli um bótarétt stefnanda.

Svo sem áður segir, kveðst stefnandi fyrst hafa orðið þess var um það bil ári eftir, að hann fluttist í húsið, að hurðir festust í körmum. Ári síðar hafi komið í ljós, að húsið hafði sigið, en stefnandi taldi, að um smávægilega missmíði á grunni væri að ræða. Stefndi Pétur hefur viðurkennt fyrir dómi, að stefnandi hafi haft orð á því við hann veturinn 1953—1954, að hurðir væru farnar að síga. Síðar, eða um vorið 1954, hafi stefnandi krafist sig um þátttöku í viðgerðum á húsinu, en þeirri kröfu hafi hann vísað á bug. Stefnda Sigurði hlýtur að hafa verið ljóst í júlímánuði 1954, er hann var kvaddur til að mæta og mætti við mat á göllum á húsinu, að stefnandi hafði í huga að koma fram bótakröfu vegna þeirra.

Þegar þessi atriði eru virt og það jafnframt haft í huga, að hér var um leynda galla að ræða, sem ætla má eftir orsökum þeirra, að hafi ágerzt smátt og smátt, þá þykir stefnandi, eftir því sem á stóð, hafa hafizt handa nógu snemma til þess að halda bótarétti sínum á hendur stefndu, og hefur því sú sýknuástæða þeirra, að stefnandi hafi glatað bótaréttinum með aðgerðaleysi, ekki við rök að styðjast.

Það er ósannað, að stefnandi hafi orðið galla á húsinu var fyrr en á síðari hluta árs 1950, en fyrr gat ekki fyrningarfrestur hafizt. Skaðabótakrafa sem þessi fyrnist á 10 árum. Sáttakæra í málinu var birt 28. sept. 1954. Er því ljóst, að krafa stefnda Sigurðar um sýknu vegna fyrningar er ekki á rökum reist.

Samkvæmt framansögðu verða stefndu taldir bera sólidaríska fébótaábyrgð gagnvart stefnanda á fyrrgreindum göllum á húsinu nr. 19 við Efstasund, og kemur þá fjárhæð bótanna til athugunar.

Stefndu hafa mótmælt stefnukröfunni sem fjarstæðu. Þá hafa þeir mótmælt því, að mat hinna dómkvöddu manna verði lagt til grundvallar tjóni stefnanda. Reisa þeir þau mótmæli sérstaklega á því, að stefnandi hafi látið dragast óhæfilega lengi, eftir að hann varð gallanna var, að gera reka að því að fá þá bætta. Liðið hafi um 4 ár, frá því að stefnandi tók fyrst eftir göllunum og þar til hann lét framkvæma fyrrgreind mót. Á þessu tímabili hafi byggingarkostnaður hækkað mjög, og ekki sé rétt, að sú hækkun komi þeim í koll.

Hinir byggingarfróðu samdómendur hafa skoðað margnefnt hús, og eru þeir sammála matsmönnum um ásigkomulag þess. Þykir því verða að leggja mat hinna dómkvöddu manna í meginatriðum til grundvallar bótakröfu stefnanda, en með hliðsjón af því, að hann virðist hafa dregið óþarflega lengi að hefjast handa

og byggingarkostnaður hins vegar á því tímabili farið síhækkandi, þykja skaðabætur til stefnanda hæfilega ákveðnar í einu lagi kr. 55.000,00, og er þá á hinn bóginn einnig haft í huga, að byggingarkostnaður hefur hækkað, síðan yfirmatið fór fram.

Hinir byggingarfróðu samdómendur telja sennilegt, að stefndi Pétur hafi sparað kr. 8.000,00 á upphaflegum byggingarkostnaði hússins vegna hins ófullnægjandi frágangs á undirstöðum þess, og er þá miðað við sama verðlagsgrundvöll og bæturnar. Ganga verður út frá því, að stefndi Pétur hafi fengið fullt verð fyrir húsið, svo sem það væri ógallað, og þykir því eiga að dæma hann einan til greiðslu þessarar fjárhæðar af heildarbótunum auk 6% ársvaxta frá birtingardegi sáttakæru til greiðsludags.

Eftirstöðvar bótanna, kr. 47.000,00, ber að dæma stefndu in solidum til að greiða stefnanda ásamt 6% ársvöxtum frá sama degi til greiðsludags svo og málskostnað, er ákveðst kr. 8.000,00, og er þar með talinn kostnaður við undirmat.

Einar Arnalds borgardómari kvað upp dóm þenna ásamt samdómendunum Ögmundi Jónssyni verkfræðingi og Einari Jóhannssyni múrarameistara.

Vegna mikilla anna við borgardómaraembættið hefur dómur í málinu eigi orðið kveðinn upp fyrr.

#### Dómsorð:

Stefndi Pétur Sveinsson, greiði stefnanda, Þór Jóhannssyni, kr. 8.000,00 með 6% ársvöxtum frá 28. september 1954 til greiðsludags.

Þá greiði stefndi Pétur og stefndi Sigurður Jónsson in solidum stefnanda kr. 47.000,00 með 6% ársvöxtum frá 28. september 1954 til greiðsludags og kr. 8.000,00 í málskostnað.

Dóminum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.