Samkvæmt framangreindri niðurstöðu í aðalsök leiðir af sjálfu, þar sem gagnstefnandi byggir kröfur sínar á sömu málsástæðum og sýknukröfur í aðalsök, að gagnstefndi skal vera sýkn af kröfum gagnstefnanda í gagnsök.

Rétt þykir, að í gagnsök falli málskostnaður niður.

Friðgeir Björnsson, settur borgardómari, kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Í aðalsök greiði aðalstefndi, Haraldur Jóhannsson, aðalstefnanda, Fasteignatorginu, kr. 140.000 með 2½% dráttarvöxtum fyrir hvern byrjaðan mánuð frá 1. desember 1976 til greiðsludags og kr. 60.000 í málskostnað. Í gagnsök skal gagnstefndi, Fasteignatorgið, vera sýkn af kröfum gagnstefnanda, Haralds Jóhannssonar. Málskostnaður fellur niður.

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

Þriðjudaginn 14. október 1980.

Nr. 102/1978. **Hermann Sigurðsson**
(Hákon Árnason hrl.)
gegn
Gerald Häsler
(Hafsteinn Baldvinsson hrl.).

Fasteignakaup. Gallar. Sýknað af skaðabótakröfu. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Logi Einarsson, Magnús Þ. Torfason, Sigurgeir Jónsson og Þorsteinn Thorarensen, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 24. maí 1978, að fengnu áfrýjunarleyfi 10. s. m. Hann krefst þess, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og stefndi dæmdur til að greiða sér 1.272.920 krónur með 13% ársvöxtum

frá 19. febrúar 1976 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar úr hendi áfrýjanda fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétti hefur áfrýjandi engar sérstakar dómkröfur gert varðandi fjárhæðir þær, sem hann var dæmdur til að greiða stefnda með hinum áfrýjaða dómi. Samkvæmt málflutningi hans verður þó að líta svo á, að hann uni úrlausn héraðsdóms um þessi atriði, og verður dómurinn staðfestur að því leyti.

Fyrir Hæstarétti hefur því verið lýst yfir af hálfu aðilja, að stefndi hafi veitt viðtöku greiðslu að fjárhæð 500.000 krónur frá áfrýjanda hinn 20. nóvember 1976, en eigi 20. október 1976 eða 14. nóvember s. á., eins og talið er í forsendum hins áfrýjaða dóms.

Ósannað er, að stefnda hafi verið kunnugt um leka frá þaki hússins, áður en kaup aðilja voru ráðin. Samkvæmt málflutningi var húsið reist um síðustu aldamót. Þakjárn var orðið ryðbrunnið, og af vætti matsmanna svo og af áliti héraðsdómenda, sem sjálfir gengu á vettvang, verður fullvíst talið, að gallar, sem valdið gátu leka, hafi verið augljósir hverjum þeim, sem virti fyrir sér húsið að utan. Áfrýjandi skoðaði húsið, áður en kaup fóru fram, og átti honum samkvæmt framansögðu ekki að dyljast ásigkomulag þaksins. Samkvæmt þessu og meginreglunni í 47. gr. laga nr. 39/1922 ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm að því er varðar skaðabótakröfu áfrýjanda vegna galla á þaki.

Stefndi hefur fallist á, að sér beri að greiða áfrýjanda skaðabætur vegna frágangs á raflögn fyrir kynditæki. Hafa aðiljar lýst yfir því fyrir Hæstarétti, að þær bætur séu hæfilega metnar 50.000 krónur með vöxtum, svo sem áfrýjandi krefst.

Ekki er komið fram, að sérstakra bilana í raflögn hafi orðið vart, áður en áfrýjandi keypti húsið, og lagfæringar þær á hinni gömlu raflögn, sem Rafveita Ísafjarðar krafðist, að gerðar yrðu, eftir að skoðun fór fram 29. desember 1975, virðast í öllum meginatriðum hafa varðað endurbætur á

lögninni eða lagfæringar á frágangi, sem sjáanlegur var hverjum, er skoðaði húsið. Samkvæmt þessu og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann einnig að því er varðar þennan þátt í kröfugerð áfrýjanda á hendur stefnda, að öðru leyti en því, að áfrýjanda verða dæmdar þær 50.000 krónur, sem fyrr voru greindar, ásamt vöxtum, svo sem krafist er.

Eftir þessum úrslitum verður málskostnaðarákvæði héraðsdóms staðfest og áfrýjandi dæmdur til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem ákveðst 300.000 krónur.

Mál þetta var í héraði dæmt af fulltrúa bæjarfógetans á Ísafirði ásamt meðdómendum. Meðdómendurnir voru ekki kvaddir til setu í dómi fyrr en við munnlegan flutning máls 21. október 1977. Þessi háttur á kvaðningu meðdómenda er andstæður meginreglu 205. gr. laga nr. 85/1936.

Dómsorð:

Stefndi, Gerald Häsler, greiði áfrýjanda, Hermanni Sigurðssyni, 50.000 krónur með 13% ársvöxtum frá 19. febrúar 1976 til greiðsludags.

Ákvæði hins áfrýjaða dóms um greiðslur áfrýjanda til stefnda, þar með talið ákvæði um málskostnað, eiga að vera óröskuð.

Áfrýjandi greiði stefnda 300.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Sératkvæði

hæstaréttardómaranna Sigurgeirs Jónssonar og Þorsteins Thorarensen.

I.

Við erum sammála meiri hluta dómenda um það atriði, að áfrýjandi hafi í málflutningi sínum fyrir Hæstarétti við-

urkennt, að staðfesta beri þann þátt hins áfrýjaða dóms, er lýtur að fjárhæðum þeim, er honum var gert að greiða.

Enn fremur erum við sammála meiri hluta dómenda um bótakröfu vegna leka.

II.

Hins vegar getum við ekki fallist á niðurstöðu þeirra að því er varðar þann þátt í bótakröfu áfrýjanda, sem leidd er af göllum í rafmagnslögn og rafmagnskerfi hússins.

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. Reglugerðarákvæði þessi byggjast á öryggissjónarmiðum.

Áfrýjandi er ekki sérfróður um raforkuvirki. Gallar þeir, er matsgerð hefur leitt í ljós, að voru á raflögnum, voru honum ekki sýnilegir við þá skoðun, sem hann framkvæmdi við kaupin.

Ætla verður, að honum hafi verið kunnugt um, að stefndi hafði nýverið búið á eigninni árum saman og að hún hafi síðan verið notuð til gistihúsrekstrar, þar sem vænta má, að sérlega sé hugað að eldvörnum.

Af þessum ástæðum og einnig þegar á það er litið, að stefndi hefur rafvirkjamenntun, hafði áfrýjandi ekki sérstaka ástæðu til að ætla, að ástand raflagna fullnægði ekki almennum öryggisskilyrðum um raforkuvirki, enda þótt honum væri að sjálfsögðu ljóst, að um var að ræða mjög gamla fasteign.

Eins og hér stóð á, verður að telja, að stefndi hafi haft ríka upplýsingaskyldu gagnvart áfrýjanda um galla eða vanbúnað. Enda þótt ekki sé sönnuð gegn neitun stefnda sú frásögn áfrýjanda, að stefndi hafi aðspurður sagt rafkerfi hússins í lagi, verður að telja, að stefnda hafi borið að gera

áfrýjanda það ljóst við kaupin, að óvíst væri, að rafkerfi hússins stæðist almennar öryggiskröfur. Vegna vanrækslu stefnda í þessa átt þykir hann hafa fellt á sig bótaskyldu gagnvart áfrýjanda vegna hins gallaða rafkerfis.

Matsgerð þeirra Heiðars Guðmundssonar og Óskars Eggertssonar er gölluð að því leyti, að kostnaður við úrbætur er ósundurliðaður og heildarniðurstaða óákveðin, kr. 600.000 til 800.000 eftir gerð lagnar. Lægri fjárhæðina verður að telja miðaða við, að bætt verði með lágmarkskostnaði úr því, sem rafmagnseftirlitið krafðist í bréfi 30. des. 1975, en hærri fjárhæðina miðaða við dýrari viðgerð. Þykir því þrátt fyrir greindan ágalla á matsgerðinni mega leggja hana til grundvallar dómi í málinu með lægri kostnaðarfjárhæðinni, kr. 600.000. Kostnaður við matsgerðir, kr. 64.680, er hluti málskostnaðar. Bótakrafa fyrir óþægindi og kostnað, kr. 100.000, er órökstudd. Ber að sýkna af þeim kröfulið. Þá þykir mega taka til greina vaxtakröfu áfrýjanda, 13% ársvexti af bótafjárhæðinni frá 19. febrúar 1976 til greiðsludags.

Niðurstaða okkar er því sú, að dæma ber áfrýjanda til þess að greiða stefnda kr. 400.000 (1.000.000 ÷ 600.000) og vexti sem hér segir: 13 af hundraði ársvexti af kr. 3.500.000 frá 1. janúar 1976 til 19. febrúar 1976, af kr. 2.900.000 frá 19. febrúar 1976 til 25. mars 1976, af kr. 3.900.000 frá 25. mars 1976 til 25. ágúst 1976, af kr. 4.900.000 frá 25. ágúst 1976 til 20. nóvember 1976, af kr. 4.400.000 frá 20. nóvember 1976 til 29. desember 1976 og af kr. 400.000 frá 29. desember 1976 til greiðsludags.

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

Við erum sammála meiri hluta dómenda um athugasemd varðandi kvaðningu meðdómenda.

Dómur bæjarþings Ísafjarðar 13. desember 1977.

Mál þetta, sem þingfest var 29. apríl og dómtekið að loknum munnlegum málflutningi 1. nóv. 1977, er höfðað með stefnu, birtri 6. apríl 1976, af Hermanni Sigurðssyni, Seljalandsvegi 44, Ísafirði, gegn Gerald Häsler, Skildinganesi 50, Reykjavík. Dóm-

kröfur eru þær, að stefndi þurfti aðallega að þola riftun á kaupsamningi milli aðilja um kaup stefnanda á húseigninni Hafnarstræti 20, Ísafirði, af stefnda og að stefndi greiði stefnanda kr. 1.639.265 ásamt 13% ársvöxtum af kr. 1.500.000 frá 10. október 1975 til 19. febrúar 1976, en af kr. 1.564.680 frá þeim degi til 1. apríl 1976, en af kr. 1.639.265 frá þeim degi til greiðsludags, ásamt málskostnaði samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Til vara, ef riftunarkrafa verði ekki tekin til greina, stefnist stefnda til greiðslu skaðabóta eða afsláttar að fjárhæð samtals kr. 1.272.920 ásamt 13% ársvöxtum frá 19. febrúar 1976 ásamt málskostnaði samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Til þrautavara stefnist stefnda til greiðslu lægri fjárhæðar en í varakröfu greinir, eftir mati dómsins.

Sama dag og mál þetta var þingfest var höfðað mál með stefnu, birtri 27. apríl 1976, af Gerald Häsler, Skildinganesi 50, Reykjavík, gegn Hermanni Sigurðssyni, Seljalandsvegi 44, Ísafirði, til greiðslu skuldar að fjárhæð kr. 4.500.000 auk 2% dráttarvaxta fyrir hvern byrjaðan vanskilamánuð af kr. 3.500.000 frá 1. jan. til 24. mars 1976 og af allri fjárhæðinni frá 25. mars 1976 til greiðsludags svo og málskostnaðar að skaðlausu samkv. gjaldskrá LMFÍ.

Þar sem mál þessi eru höfðuð út af sömu lögskiptum, sameinaði dómari þau í eitt mál.

Í þinghaldi 21. febrúar 1977 féll stefnandi Hermann Sigurðsson frá aðalkröfu sinni í stefnu, en lýsti því jafnframt yfir, að varakrafa hans stæði óbreytt.

Stefnandi Gerald Häsler gerði í sama þinghaldi eftirfarandi breytingar á kröfu sinni:

Stefndi Hermann Sigurðsson greiði stefnanda Gerald Häsler kr. 1.000.000 auk 2% dráttarvaxta á mánuði af kr. 3.500.000 frá 1. janúar til 24. mars 1976, en af kr. 4.500.000 frá 25. mars til 24. ágúst 1976, af kr. 5.500.000 frá 25. ágúst til 20. nóv. 1976 og 2.5% dráttarvaxta á mánuði af kr. 5.000.000 frá 20. nóv. til 29. des. 1976 og af kr. 1.000.000 frá 29. des. 1976 til greiðsludags.

Við munnlegan flutning krafðist lögmaður stefnanda Gerald Häsler auk þess hærri dráttarvaxta, þ. e. 3% dráttarvaxta á mánuði af kr. 1.000.000 frá 1. ágúst 1977 til greiðsludags auk málskostnaðar samkvæmt reikningi, kr. 781.890.

Málavextir.

Hinn 10. október 1975 gerðu aðiljar máls þessa með sér kaupsamning um fasteignina nr. 20 við Hafnarstræti hér í bæ. Er

kaupsamningurinn fylltur út á prentað formeyðublað og er svolútandi:

„KAUPSAMNINGUR

Við undirritaðir (sic) Gerald Häsler til heimilis Skildinganes (sic) 50, Reykjavík, í samningi þessum nefndur seljandi, og Hermann Sigurðsson, til heimilis Seljalandsveg 44, Ísafirði, í samningi þessum nefndur kaupandi, gerum með okkur svofelldan kaupsamning.

Seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupandi til að kaupa neðanskráða eign seljanda:

Húseignina Hafnarstræti 20, Ísafirði, íbúðarhúsinu og áföstum skúr og geymslu í portinu bak við húsið, ásamt með tilheyrandi eignarlóð, en það er lóð sú, er íbúðarhúsið og skúrbyggingarnar standa á. Auk þess lóð, sem tilheyrir húsinu framan við það götumegin. Ennfremur gangstígur frá Hafnarstræti að bakhúsinu svo og portið bak við húsið að hálfu á móti eigendum bakhússins. Eigendur beggja húsanna, bakhússins og íbúðarhússins, hafa hvor um sig frjálsan aðgang um gangstíginn og portið.

Eignin er seld í því ástandi, sem hún er í nú og kaupandi hefur kynnt sér.

Kaupverð hins selda er umsamið kr. 7.000.000, — sjö milljónir 00/100 — og greiðist þannig:

Við undirskrift samnings þessa greiðir kaupandi	kr. 1.500.000,00
Kaupandi greiðir í peningum hinn 31. 12. 1975 ..	— 3.500.000,00
Kaupandi greiðir í peningum hinn 25. 3. 1976 ..	— 1.000.000,00
Kaupandi greiðir í peningum hinn 25. 8. 1976 ..	— 1.000.000,00
Kaupandi tekur að sér að greiða þessar veðskuldir, er hvíla á hinni seldu eign	
Samtals	kr. 7.000.000,00

Hermann Sigurðsson

flyt kr.

flutt kr.

Eftirstöðvar kaupverðsins kr. greiðir kaupandi með jöfnum árlegum afborgunum á næstu árum, í fyrsta sinni . Greiðir hann ársvexti af skuldinni frá að telja og skal hún tryggð með veðrétti og uppfærslurétti í hinni seldu eign.

Samtals kr.

Hin selda eign skal vera laus til afnota strax næstkomandi

Tekur kaupandi við eigninni þann dag og hirðir frá

þeim tíma arð hennar og greiðir af henni skatta og skyldur. Afsal skal gefið út 25. 8. 1976, er kaupandi hefur fullnægt skyldum sínum skv. framanskráðu.

Kaupanda er kunnugt um, að Ísafjarðarkaupstaður á forkaupsrétt að hinni seldu eign. Nú ákveður forkaupsréttarhafi að neyta forkaupsréttar síns og fellur þá samningur þessi niður bótalaust.

Að öðru leyti en að ofan greinir er eignin seld án kvaða eða veðbanda.

Veðbókarvottorð dags. liggur frammi og hefur kaupandi kynnt sér efni þess rækilega.

Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu afsals og veðskuldabréfs.

Rísi mál út af kaupsamningi þessum má reka það í bæjarþingi Ísafjarðar án undangenginna sáttaumleitana fyrir sáttamönnum.

Til staðfestu eru nöfn kaupanda og seljanda undirrituð í viðurvist tveggja vitundarvotta.

Ísafirði, 10/10 1975.
Hermann Sigurðsson
Gerald Häsler.

Vitundarvottar:
Arnór Sigurðsson,
Oddur Oddsson."

Stefnandi Hermann Sigurðsson segir þannig frá þessum lögskiptum aðilja, að eiginkona hans hafi frétt, að umrætt hús væri til sölu og jafnframt, að eigandinn, Gerald Häsler, væri í bænum að mála húsið að innan. Stefnandi Hermann Sigurðsson hitti Gerald Häsler að máli í húsinu og skoðaði það. Skoðunin fór þannig fram, að hann gekk um húsið, leit inn í herbergi, niður í kjallara og upp á háaloft. Ekki sá hann nein lekamerki við þessa skoðun nema í norðurstofu, þar sem sá á lofti. Stefnandi spurði þá stefnda Gerald Häsler um leka og svaraði hann því til, að lekaskemmdir stöfuðu af því, að lekið hefði frá baðherbergi uppi á loftinu.

Stefnandi Hermann Sigurðsson skoðaði húsið ekki að utan í þetta sinn, enda myrkur úti. Sérstaklega skoðaði hann glugga hússins í greint sinn, en sá ekkert athugavert við þá. Eftir skoðunina var stefnandi Hermann Sigurðsson afhuga því. Seinna skoðaði stefnandi húsið aftur eins og í fyrra skiptið og skoðaði um leið skúr, sem fylgja átti. Spurði hann þá Gerald Häsler um raflagnir hússins, hvort þær væru í lagi, og kvað hann svo vera.

Stefnandi Gerald Häsler segir svo um tilboð kaupsamningsins milli aðilja: „Eiginkona stefnda Hermanns Sigurðssonar hafði við hann símasamband og spurði, hvort húsið væri til sölu, og sagði hann, að svo gæti orðið. Seinna um haustið 1975 fór stefnandi til Ísafjarðar til að mála húsið. Áður en hann byrjaði að mála, kom stefndi og eiginkona hans og skoðuðu húsið og ræddu verð við stefnanda. Stefnandi setti um kr. 8.000.000 fyrir húsið. Var rætt um hugsanleg kaup stefnda á húsinu án samkomulags um verð, og var haft samráð við eiginkonu stefnda um litaval.

Nokkru síðar skoðaði stefndi Hermann Sigurðsson húsið aftur með eiginkonu sinni, og varð þá samkomulag um kaup hússins fyrir kr. 7.000.000, sbr. kaupsamning dskj. nr. 3, en hann útbjó stefnandi Gerald Häsler með aðstoð Jóns K. Sigurðssonar, kunningja síns.

Stefndi Hermann skoðaði húsið þannig, að hann gekk um það herbergi úr herbergi, niður í kjallara og upp á háaloft. Ekki man stefnandi eftir því, að stefndi spyrðist fyrir um ástand raflagna, en spurði um leka í norðurherbergi. Tjáði stefnandi honum, að hann stafaði frá baðherbergi á efri hæð, en þær upplýsingar hafði hann frá leigjanda hússins."

Stefnandi Hermann Sigurðsson flutti í húsið 12. okt. 1975. Fljótlega byrjaði hann að verða fyrir ónæði af völdum umferðar og annars ágangs óviðkomandi fólks. Gekk þetta svo langt, að fjölskyldan hélst ekki við í húsinu og fluttist þaðan eftir viku veru þar.

Stefnandi Hermann Sigurðsson setti þá húsið í sölu hjá Benedikt Björnssyni, fasteignasala í Reykjavík. Benedikt hafði samband við stefnda Gerald Häsler og bað hann láta kaupin ganga til baka, en hann samþykkti það ekki.

Seinna um haustið gerði aftaka vatnsveður. Þegar stefnandi Hermann Sigurðsson skoðaði húsið eftir veðrið, sá hann, að vatn hafði lekið gegnum suðurvegg inn á gólf á háaloftí, og voru pollar þar. Einnig tók hann eftir því, að ljós kviknaði ekki í stofu, og fékk hann þá eftirlitsmann frá Rafveitu Ísafjarðar til að taka út rafkerfi hússins.

Þegar að gjalddaga kom 31. desember 1975 á kr. 3.500.000 samkvæmt kaupsamningi, sendi lögmaður stefnanda Hermanns Sigurðssonar stefnda Gerald Häsler skeyti, þar sem hann lýsir því yfir, að kaupum á húsinu sé rift vegna galla, sem komið hafi fram á húseigninni, sbr. dskj. nr. 20. Um frekari efndir stefnanda Hermanns Sigurðssonar var ekki að ræða fyrr en 20.

okt. 1976, en þá fóru þau lögskipti milli aðilja, að stefnandi Hermann Sigurðsson greiddi stefnda Gerald Häsler kr. 500.000 í peningum og gaf út ávísun til Gerald Häsler á kr. 4.000.000 hjá Iðnþróunarsjóði frá Vefstofu Guðrúnar Vigfúsdóttur h/f, sem var væntanlegur kaupandi hússins. Féll stefnandi frá riftunarkröfu sinni og fékk afsal fyrir hinni umræddu húseign, sem hann afsalaði til Vefstofu Guðrúnar Vigfúsdóttur.

Í samræmi við þessi lögskipti breyttu aðiljar kröfugerð sinni, eins og að framan greinir.

Eftirlitsmaður Rafveitu Ísafjarðar skoðaði raflagnir hússins 29. des. 1975, og varð niðurstaðan eftirfarandi:

„Athugasemdir við lágspennuvirki, skoðun gerð 29. des. 1975. Varnaðarráðstafanir

Verja skal alla veituna með lekastraumsrofa. Mark lekastraums mest 30 mA.

2. Stofnlögn

2.2 Stofnpípa er í beinu sambandi við inntakskassa, úr þessu skal bætt og lagður stofn með tvöfaldri einangrun.

3. Jarðtenging

3.1 Leki er á samskeytum vatnsinntaks við inntakskrana. Þetta má lagfæra strax og tryggja örugga leiðni milli inntakspípu og jarðkantsklemmu. Viðnám má mest vera 0.1 ohm.

4. Aðaltafla

4.01 Skipt skal um töfluna og sett tafla, sem verði í öllu samkvæmt fyrirmælum gr. nr. 268 í reglugerð um raforkuvirki.

4.14 Einnig skal taflan færð, þar sem vitað er, að sjór getur komið í kjallara í stórstraumsflæði.

7. Lagnir og neyzlutæki (kjallari)

7.01
til
7,17 Skipt skal um allar lagnir og búnað í kjallara, þar með taldar lagnir til íbúðarhæða.

7.11 Frágang á lögnum fyrir kynditæki ber að átelja harðlega. Skal þar um bætt svo allar lagnir í kyndiklefa og að kyndiklefa sér, sbr. gr. nr. 341 í reglugerð.

7. Lagnir og neyzlutæki (1. og 2. hæð og ris).

7.01
til
7.17 Um tengil á salerni vísast til gr. nr. 203-e og gr. nr. 338-3. Um aðrar lagnir á 1. hæð vísast til gr. 304 og 305 í reglugerð. Fittingslögn í risi fyrir aðra hæð liggur óvarin á gang-

fleti. Skal úr því bætt. Um einangrun fittingslagna vísast sérstaklega til gr. nr. 304-d. Fjarlægja skal allar gúmeinangraðar pípulagnir. Í þeirra stað komi plasteinangraðar taugar. Allur búnaður, svo sem rofar, tenglar og ljósker, skulu vera af viðurkenndri gerð."

Lögmaður stefnanda Hermanns Sigurðssonar beiddist dómkvaðningar matsmanna 30. desember 1975. Var þess óskað, að þeir létu í té skriflegt og rökstutt álit um eftirfarandi:

1. Hver væri orsök bilunar í rafkerfi hússins?
2. Hve mikið kostaði að koma rafkerfi hússins í lag?
3. Væri óhætt að nota rafkerfi hússins í því ástandi, sem það þá var í?

Voru dómkvaddir til þessa verks þeir Heiðar Guðmundsson rafvirkjameistari og Óskar Eggertsson rafvirkjameistari, og skiluðu þeir matsgerð 18. febrúar 1976, svohljóðandi:

„Við undirritaðir höfum skoðað raflögn og rafkerfi hússins Hafnarstræti 20 samkvæmt dómkvaðningu.

Skoðunin var framkvæmd þann 26. 1. 1976 kl. 14. Hinum þrem spurningum viljum við svara svo:

1. Orsök bilunar teljum við vera bæði af völdum elli og ófullnægjandi viðhalds.
2. Hvað viðvíkur kostnaði við að koma rafkerfinu í fullkomið lag samkvæmt núgildandi reglugerð og verðlagi, teljum við, að kosta muni 600.000.- til kr. 800.000.- eftir gerð lagnar.
3. Teljum það í lagi í skamman tíma, svo fremi að strax verði lagfærðar tengingar kynditækis og settur verði lekastraumsrofi á veituna. Viljum benda á skoðunarbréf Rafveitu Ísafjarðar frá 30. 12. 1975, afrit þess fylgir.

18/2 1976.

Heiðar Guðmundsson

Óskar Eggertsson"

Matsmennirnir Heiðar Guðmundsson og Óskar Eggertsson hafa báðir komið fyrir dóm og staðfest matsgerð sína.

Fór skoðunin þannig fram, að skoðað var inn í rafmagnsdósir, athuguð gerð lagnar og hvernig hún lá.

Á efri hæð hússins var kapallögn, en á neðri hæðum ídregin lögn. Í kjallara hússins var tjöruvír, en á hæðunum mikið til plasteinangraðar lagnir. Taflan var í kjallara á tréspjaldi af elstu gerð, og blasti hún við hverjum þeim, sem þar eiga leið um. Matsmenn lýstu hvor um sig lögninni þannig, „að miðað við aldur væri hún í slöku meðallagi". Matsfjárhæðin sé við það

miðuð, að bætt sé úr þeim atriðum, sem um getur í skoðun eftirlitsmanns Rafveitu Ísafjarðar, og höfðu matsmenn þá skýrslu til viðmiðunar, þegar matið fór fram. Lögmaður stefnanda beiddist og dómkvaðningar matsmanna til að meta eftirfarandi:

„1. Hver væri orsök leka á suðvesturhlið hússins og þaki?
2. Hve mikið viðgerð kostaði á ofangreindum göllum?
3. Hversu langan tíma viðgerð tæki?“

Til verksins voru dómkvaddir þeir Kristján Jónasson og Guðni Ásmundsson húsasmiðir, og skiluðu þeir matsgerð 30. janúar 1976, svohljóðandi:

„Samkvæmt dómkvaðningu bæjarfógetans á Ísafirði, dags. 30. 12. 1975, höfum við undirritaðir framkvæmt mat þetta, og kom eftirfarandi í ljós:

1. Leki á þaki og suðvesturhlið stafar af eftirfarandi: Kjöljárn ryðbrunnið, pússning á skorsteini og kraga sprungin og sumstaðar brotin burtu. Þakjárnið meira og minna ryðbrunnið. Þakskegg stendur stutt fram af og til viðbótar ryðbrunnið upp frá brúninni. Er klaki safnast í rennu og skyndilega gerir þýðu eða rigningu, safnast vatnið fyrir ofan klakann og leitar undir járn og klæðningu inn á vegginn og niður með veggnum að innan, kemur bleytan inn úr pússningunni á neðri hæð.
2. Samkvæmt framansögðu verður viðgerð kr. 308.240.-
3. Viðgerð tekur 6—7 daga fyrir tvo menn.

Virðingarfyllst,

Guðni Ásmundsson Kristján Jónasson“

Matsmennirnir Kristján Jónasson og Guðni Ásmundsson komu fyrir dóm og staðfestu matsgerð sína.

Matsmaðurinn Kristján Jónasson mundi ekki, hvort lekamerki voru greinileg. Við skoðun hafi sést, að lekamöguleikar voru miklir. Þakjárn var mjög ryðbrunnið og stóð stutt fram af þakinu. Kjöljárn var götótt af ryði. Hugsanlegur leki með skorsteini gæti hafa stafað af sprungnum skorsteinskraga. Geti slík sprunga myndast á löngum tíma, en geti einnig myndast við loftþenslu á nokkrum dögum. Skemmdirnar á þakinu hafi verið augljósar, og til þess að sjá ryðið á brúnunum þurfti ekki að fara upp á þak, heldur hafi það sést úr garðinum.

Matsmaðurinn Guðni Ásmundsson sá greinileg lekamerki á suðvesturhlið hússins, þegar hann skoðaði það. Gallar á þakbrún hafi verið augljósir leikmanni, en þó ekki eins augljósir, að það

komi til með að leka inn í húsið. Skemmd á skorsteinskraga hafi aftur á móti ekki verið eins augljós.

Málsástæður aðilja.

Málsástæður stefnanda Hermanns Sigurðssonar eru þær, að þegar kaup voru gerð, hafi fasteignin verið haldin verulegum göllum, sem hann ekki sá við skoðun. Stefndi Gerald Häsler hafi vitað eða mátt vita um gallana og borið að segja frá þeim. Húsið hafi skort þá eiginleika, sem gera mátti ráð fyrir, að slíkt hús hefði við kaup.

Málsástæður stefnanda Gerald Häsler eru eftirfarandi:

Stefndi Hermann Sigurðsson undirritaði kaupsamning og ber að efna hann.

Eignin var seld í því ástandi, sem hún var í, er kaup voru gerð. Stefnandi Hermann Sigurðsson skoðaði húsið rækilega fyrir kaupin. Raflögn hússins var nothæf samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna, og er hún enn í notkun án teljandi viðgerðar. Ekki sé um að ræða galla í raflögn samkvæmt skilningi skaðabótaréttar, heldur geti hún verið úrelt.

Stefnda Hermanni Sigurðssyni mátti vera ljóst, að húsið var byggt við aðrar aðstæður og samkvæmt öðrum kröfum en nú séu gerðar, og mátti vera ljóst, að raflögn hússins hafði ekki þá eiginleika, sem ný lögn hefur.

Galla, sem kunna að hafa verið á þaki, sá Hermann Sigurðsson eða mátti sjá þá, því þeir voru augljósir. Húsið hafi ekki lekið áður né eftir að það var í umsjá stefnda Hermanns Sigurðssonar.

Niðurstaða dómara.

Telja má sannað, að fasteignin nr. 20 við Hafnarstræti hafi lekið á því tímabili, sem það var í umsjá Hermanns Sigurðssonar.

Stefnandi Hermann Sigurðsson skoðaði eignina tvisvar, áður en kaup voru gerð. Ekki sá hann nein lekamerki við þá skoðun nema í norðausturherbergi, en hefur ekki uppi neinar kröfur vegna þess leka.

Ekki hefur verið í ljós leitt undir rekstri máls þessa, að húsið hafi lekið, áður en stefnandi Hermann Sigurðsson keypti það, og þess vegna ósönnuð sviksamleg launung seljanda um ástand þess.

Gallar þeir, sem leiddu til leka hússins, mega teljast hafa verið augljósir hverjum þeim, sem skoðaði húsið að utan. Vanræksla kaupanda á að skoða húsið að utan verður að teljast

firra hann rétti til skaðabóta vegna galla, sem hann mátti sjá við þá skoðun, sbr. lögjöfnun frá 47. gr. kauplaga nr. 39/1922, enda hefur hann viðurkennt fyrir dómi að hafa séð galla á þakinu, þegar hann leit út um þakglugga hússins, skömmu eftir að hann keypti húsið. Lítur dómarinn svo á, að stefnandi hafi mátt gera ráð fyrir því við skoðun, að þakið stæðist ekki hvaða veðráttu sem við mátti búast án þess að leka, og þar af leiðandi gera sér grein fyrir því, að viðgerð á þakinu var nauðsynleg.

Ber því að sýkna stefnda Gerald Häsler af skaðabótakröfu vegna galla á þaki hússins.

Stefnandi Hermann Sigurðsson kveðst hafa spurt stefnda Gerald Häsler um ástand raflagna í húsinu og hann svarað því til, að hún væri í lagi. Samkvæmt mati sérfróðra meðdómsmanna var raflögn hússins „í slöku meðallagi" miðað við aldur hennar, og er þá hafður samanburður við raforkuvirki húsa, sem rafrafvædd voru á svipuðum tíma og umrætt hús.

Það er álit dómsins, að stefnandi Hermann Sigurðsson hafi mátt búast við því, að raflögnin hefði þá eiginleika, sem aldur hennar gaf til kynna, þar sem hann hafði enga ástæðu til að ætla, að raforkuvirki hússins hefðu verið endurnýjuð til samræmis við gildandi reglugerð nr. 264/1971, enda er samkvæmt áliti sérfróðra meðdómsmanna, vætti matsmanna, algengt, að gömul raforkuvirki standist ekki kröfur reglugerðar um raforkuvirki nr. 264/1971.

Frágangur lagna að kynditækinu kann að baka stefnda Gerald Häsler bótaábyrgð. Lögmaður stefnda Gerald Häsler bauð lögmanni stefnanda að bæta úr umræddri lögn samkvæmt reikningi, dskj. nr. 25, og lítur dómarinn á þennan lið málsins sem óumdeildan.

Ber því að sýkna stefnda Gerald Häsler af þessum lið.

Stefndi Hermann Sigurðsson undirritaði kaupsamning hinn 10. október 1975, þar sem hann skuldbatt sig til að greiða eftirfarandi:

við undirskrift	kr. 1.500.000
hinn 31. 12. 1975	kr. 3.500.000
hinn 25. 3. 1976	kr. 1.000.000
hinn 25. 8. 1976	kr. 1.000.000
Samtals	kr. 7.000.000

Af þessu hefur stefndi greitt:

við undirskrift	kr. 1.500.000

hinn 29. 12. 1976	kr. 4.000.000
hinn 14. 11. 1976	kr. 500.000
	Samtals kr. 6.000.000

Upphafleg málsástæða stefnda Hermanns Sigurðssonar í stefnu var, að stefnandi Gerald Häsler hefði beitt svikum við sölu hússins og um verulega galla hefði verið að ræða á hinni seldu eign. Krafðist hann í aðalsök riftunar á kaupsamningi og til vara skaðabóta eða afsláttar. Hinn 21. febrúar féll stefndi frá aðalkröfu sinni, en varakrafan stóð óbreytt.

Dómarinn lítur svo á, að með þessum aðgerðum hafi stefndi Hermann Sigurðsson ekki fallið frá upphaflegum málsástæðum, heldur einungis breytt kröfugerð sinni samkvæmt þeim.

Ber því að dæma stefnda Hermann Sigurðsson til greiðslu 13% ársvaxta af tildæmdum fjárhæðum og krafa stefnanda um dráttarvexti fyrir hvern byrjaðan mánuð ekki tekin til greina, sbr. Hrd. XLVI. bindi, bls. 83.

Ber því að dæma Hermann Sigurðsson til að greiða stefnanda Gerald Häsler kr. 1.000.000 auk 13% ársvaxta af kr. 3.500.000 frá 1. janúar til 24. mars 1976, af kr. 4.500.000 frá 25. mars til 24. ágúst 1976, af kr. 5.500.000 frá 25. ágúst 1976 til 20. nóv. 1976, af kr. 5.000.000 frá 20. nóv. til 29. des. 1976 og af kr. 1.000.000 frá þeim degi til greiðsludags.

Málskostnaður telst hæfilega ákveðinn kr. 545.620.

Dómsorð:

Stefndi Gerald Häsler á að vera sýkn af kröfu stefnanda Hermanns Sigurðssonar í máli þessu.

Stefndi Hermann Sigurðsson greiði stefnanda Gerald Häsler kr. 1.000.000 auk 13% ársvaxta af kr. 3.500.000 frá 1. janúar 1976 til 24. mars 1976, af kr. 4.500.000 frá 25. mars til 24. ágúst 1976, af kr. 5.500.000 frá 25. ágúst til 20. nóvember 1976, af kr. 5.000.000 frá 20. nóv. 1976 til 29. des. 1976 og af kr. 1.000.000 frá 29. des. 1976 til greiðsludags auk málskostnaðar, kr. 545.620, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að telja að viðlagðri aðför að lögum.