Af framansögðu er ljóst, að sýkna ber stefndu af kröfum stefnenda í máli þessu. Rétt er, að stefnendur greiði stefndu málskostnað. Telst hann hæfilega ákveðinn kr. 100.000 til stefnda Alfreðs og Rafveitu Siglufjarðar hvors um sig. Ekki þykir nægur grundvöllur til þess að dæma réttargæslustefnda málskostnað. Stefndi Óskar hefur ekki krafist málskostnaðar.

Stefán M. Stefánsson setudómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu, Alfreð Jónsson, Rafveita Siglufjarðar og Óskar Guðbjörnsson, skulu vera sýknir af kröfum stefnenda, Páls, Jóns, Hreggviðs og Hermanns Guðbjörnssona, í máli þessu. Stefnendur, Páll, Jón, Hreggviður og Hermann Guðbjörnssynir, greiði kr. 100.000 til stefnda Rafveitu Siglufjarðar og kr. 100.000 til stefnda Alfreðs Jónssonar í málskostnað innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að telja að viðlagðri aðför að lögum.

Þriðjudaginn 9. október 1979.

Nr. 15/1978. **Marta Jónsdóttir**
(Ólafur Ragnarsson hrl.)
gegn
Birki Skúlasyni
og gagnsök
(Jón E. Ragnarsson hrl.).

Fasteignaviðskipti. Gallar. Skaðabætur. Áfrýjun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Benedikt Sigurjónsson og Þór Vilhjálmsson.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu upphaflega til Hæstaréttar með stefnu 26. september 1977. Útivistardómur gekk í því

máli 9. janúar 1978. Áfrýjandi áfrýjaði að nýju með heimild í 36. gr. laga nr. 75/1973 með stefnu 23. janúar 1978. Hún krefst sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hans hendi í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi, sem skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 30. mars 1978, að fengnu áfrýjunarleyfi 2. s. m., krefst þess, að aðaláfrýjandi verði dæmd til að greiða honum 643.910 krónur með 13% ársvöxtum af 536.910 krónum frá 7. maí 1975 til 7. maí 1976 og af 643.910 krónum frá þeim degi til greiðsludags svo og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gögn, sem lögð hafa verið fyrir Hæstarétt, sýna, að lögmaður gagnáfrýjanda beiddist fjárnáms í eignum aðaláfrýjanda 5. september 1977 til fullnustu héraðsdómi. Fjárnám var gert í Reykjavík 24. október 1977, þó að aðaláfrýjandi (gerðarþoli) hefði þá skotið málinu til Hæstaréttar. Hefur lögmaður gagnáfrýjanda skýrt svo frá hér fyrir dómi, að hann hafi, áður en áfrýjað var af hálfu aðaláfrýjanda, falið öðrum lögmanni að vera við fjárnámsgerðina og muni hvorki sá lögmaður, fógeti né sá, sem kom fram fyrir hönd gerðarþola, hafa vitað um áfrýjunina. Fjárnám þetta mátti ekki gera, sbr. 7. gr. laga nr. 19/1887, en því hefur ekki verið áfrýjað. Fjárnámið fór fram, án þess að fyrirvari um áfrýjun væri gerður af hálfu gagnáfrýjanda. Eins og á stendur, útilokar fjárnámsgerðin, að gagnáfrýjandi geti með hæstaréttardómi fengið sér tildæmda hærri fjárhæð en héraðsdómur dæmdi. Hann mátti hins vegar gagnáfrýja til staðfestingar héraðsdómi.

Eins og frágangi á bílskúrsveggjum var háttað, mátti gagnáfrýjandi ætla, að múrhúðun þeirra væri með venjulegum hætti. Svo var ekki, og á gagnáfrýjandi samkvæmt lögjöfnun frá 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 rétt á bótum þeim, er honum voru dæmdar í héraði.

Samkvæmt þessu og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann. Rétt er, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem þykir hæfilega ákveðinn 100.000 krónur.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, Marta Jónsdóttir, greiði gagnáfrýjanda, Birki Skúlasyni, 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Kópavogs 28. júní 1977.

Mál þetta, sem dómtekið var 15. júní 1977, er höfðað hér fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 5. nóvember 1976, af Birki Skúlasyni, Holtagerði 36, Kópavogi, nú Öldulóð 12, Hafnarfirði, gegn Mörtu Jónsdóttur, Ljósheimum 22, Reykjavík. Gerir stefnandi þær dómkröfur, að stefnda verði dæmd til að greiða skaðabætur eða afslátt að fjárhæð kr. 643.910 með 16% ársvöxtum af af kr. 536.910 frá 7. maí 1975 til 7. maí 1976, en af kr. 643.910 frá þeim degi til greiðsludags og málskostnað að skaðlausu. Við munnlegan flutning málsins lækkaði stefnandi vaxtakröfu sína í 13%.

Dómkröfur stefndu eru þær, að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda og að dæmdur verði úr hans hendi ríflegur málskostnaður.

Málavextir.

Stefnandi máls þessa var vorið 1974 að athuga um kaup á íbúð til eigin nota. Var honum bent á íbúð þá, sem mál þetta snýst um, og komið í samband við Hafliða Jónsson, bróður stefndu, sem hafði með íbúðina að gera fyrir hennar hönd.

Sá aðili, sem kom á sambandi þeirra Hafliða, var Jón Hjálmarsson, sölumaður á fasteignasölu Benedikts Björnssonar, löggilts fasteignasala.

Skoðaði stefnandi íbúðina ásamt eiginkonu sinni, og benti Hafliði Jónsson þeim hjónum á ýmsa galla á íbúðinni, en íbúðin var tóm.

Um ástand íbúðarinnar sagði stefnandi í dómskýrslu sinni 31. maí 1977:

„Við skoðuðum húsið, en það var töluvert mikið sprungið að utan, málning var veðruð, og hafði húsið verið í töluvert mikilli vanhirðu. Við sáum, að upp með ofnum var ófrágenginn múr, en um hluta miðstöðvarlagna hafði verið skipt vegna þess, að rör þau, sem í upphafi höfðu verið notuð, höfðu verið léleg. Ekki var minnzt á annan leka en vegna svalahurðar, og þar var skemmd

á teppi. Ég spurði því um raka, en fékk þau svör, að ekki hefði orðið vart við raka.

Ég sá fúinn glugga í svalaherbergi, það þurfti að mála og lagfæra ýmislegt inni, svo sem glugga og sprungur í múrhúðun á veggjum.

Bílskúrinn var hólfaður sundur, en þar hafði verið skósmíðastofa. Afþiljunin var úr texplötum, en hann var nærri fullur af dóti, m. a. innréttingu úr verzlun, þ. m. t. hillur og borð, svo og bókakössum, sem staflað var upp með veggjum. Gat ég af þessum sökum takmarkað skoðað skúrinn, sem var með þessu drasli nánast fullur.

Þegar ég tók skilveggina niður, komu í ljós gallar á múrhúð, hún sprakk frá, og kom í ljós, að skilrúmin höfðu verið sett í skúrinn fokheldan, m. a. voru veggir skúrsins óeinangraðir, þar sem skilveggirnir komu á þá. Um veggi þessa var ekkert rætt, mér fannst sem ég hlyti að líta á skúrinn sem bílskúr og átti því ekki von á þessu.

Þegar við skoðuðum, voru góðar aðstæður til skoðunar á íbúðinni, það var bjart veður og rafljós í baðherbergi og eldhúsi.“.

Að öðru leyti kom það fram um teppin, að gat hefði reynst vera í þeim við eldhúsdyr. Hafi það ekki komið í ljós við skoðun, þar sem það hefði verið hulið mottu. Hafi teppin við skoðun verið skítug og vanhirt, en hafi Hafliði Jónsson sagt þau ný eða nýleg.

Um aðra þá galla, sem mál þetta snýst um, kveðst stefnandi ekki hafa vitað fyrr en eftir kaupin.

Hafliði Jónsson, sem við söluna kom fram af hálfu stefndu og hefur í máli þessu komið fram sem aðili fyrir hennar hönd, gaf skýrslu í málinu fyrir rétti 6. júní 1977.

Sagði hann m. a.:

„Íbúðin var illa farin eftir síðustu leigjendur, en húsið hafði áður allt verið í eigu fjölskyldu minnar, og hafði ég reyndar byggt það á sínum tíma. Neðri hæðin hafði verið seld, líklega 2—3 mánuðum áður en Birkir keypti, og var sú íbúð enn verr farin en hans íbúð vegna leka út frá hitalögn, en sá leki kom verstur fram í desember 1973 á efri hæðinni. Hitalögnin var úr lélegu efni frá upphafi.

Þegar Birkir keypti, lágu öll gömlu rörin á gangstéttinni fyrir utan, en einnig nokkur ný afgangs rör. Tóku nýju eigendurnir að sér að fjarlægja rörin.

Þegar Birkir keypti, voru öll teppin rennandi blaut, en viðgerð hafði nýverið farið fram, þau voru meira og minna dregin saman.

Á einum stað, þar sem mestur lekinn hafði verið, var komið gat. Ég minntist aldrei einu orði á ástand teppanna, nema hvað ég benti á, að bútar væru til þess að bæta með, ef þyrfti, og væru þeir úti í bílskúr. Teppin voru mér algert aukaatriði við sölu þessa.

Jón Hjálmarsson kom aldrei á vettvang, þegar ég var þarna staddur, en Birkir kom tvisvar, í annað skipti með eiginkonu sína, en hitt skiptið með eitthvert skyldmenni, ef til vill mág.

Ég vakti sérstaka athygli á ýmsum göllum, m. a. benti ég á, hvernig eldavél var rétt af. Í bílskúr var allt stúkað í sundur, og í honum voru á þessum tíma innréttingar úr verslun Jóns bróður míns, og stóðu innréttingar þessar á miðju gólfi, auk þess sem bókakassar voru þar einnig, en í mesta lagi á einum stað lágu kassarnir að vegg.

Við hitainntak var stórt op í vegginn, en auk þess var víða á veggjum hægt að sjá, hve þunn múrhúðin var vegna skemmda, og Birki fullkunnugt um það og það, að eftir var að setja vírnet á veggi og pússa yfir".

Auk framanritaðs sagði Hafliði Jónsson um teppin, að þau hefðu verið 2—3 og upp í 5 cm frá vegg, þar sem þau hafi verið samanskroppin. Hafi ekkert sérstakt verið um það rætt.

Kvaðst hann hafa bent stefnanda á, að múrhúðin á bílskúr hefði verið skemmd og einungis um bráðabirgðahúð að ræða. Þá hafi stefnandi skoðað allan skúrinn og gengið um hann allan. Hafi skúrinn verið málaður innan.

Hafliði Jónsson sagði í dómskýrslu sinni 19. júní 1977, að hann hefði ekki rætt sérstaklega við stefnanda um sprungu þá, sem kröfur eru gerðar út af í máli þessu, enda hafi aldrei orðið vart leka frá þeirri sprungu.

Aðiljar voru sammála um, að stefnanda hefði gefist góður tími til skoðunar íbúðarinnar og aðstæður hefðu verið góðar til skoðunar. Hafliði Jónsson fullyrti, að stefnandi hefði haft lykla að íbúðinni til umráða einhverja daga fyrir kaupsamningsgerð, þ. e. áður en bindandi tilboð hefði verið gert. Stefnanda minnti, að hann hefði haft lykla 2 daga fyrir gerð kaupsamnings, en eftir samþykki tilboðs.

Íbúðina fékk kaupandi afhenta við kaupsamningsgerð, en bílskúrinn nokkru síðar.

Vitnið Jón Hjálmarsson sölumaður, sem annaðist söluna, sagði í skýrslu sinni 9. júní 1977, að stefnanda hefði verið það gersam-

lega ljóst og það hafi verið kynnt fyrir honum, að yfir hefði staðið viðgerð á hitalögn. Kvaðst vitnið muna eftir göllum á teppum, sem skemmd hefðu verið eftir leka, og stefnandi hefði getað gert það upp við sjálfan sig, hvort hann keypti eða ekki, en íbúðina hefði átt að selja í því ástandi, sem hún hefði verið.

Kvað vitnið verðmyndun hafa skapast af ástandi íbúðarinnar og hafi hún tvímælalaust verið ódýrari en sambærilegar hæðir í fullkomnu ástandi. Kvað vitnið veggi í bílskúr hafa verið sjáanlega við skoðun, því að þótt dót hefði verið í skúrnum, hefði það ekki verið svo mikið.

Að kröfu stefnanda með bréfi, dags. 25. apríl 1976, lögðu fram í bæjarþingi 9. maí 1976, voru hinn 2. júlí 1975 dómkvaddir þeir Leifur Blumenstein byggingafræðingur og Ólafur Bjarnason múrarameistari til að meta galla þá, sem mál þetta snýst um.

Skoðuðu matsmennirnir eignina lauslega 11. desember 1975, en nánar 21. apríl 1976.

Hljóðaði matsgerð svo:

„1) Á gólfinu eru ullar og/eða gerfiefnablandin ullar lykkjuteppi með kvoðu undirlagi, einnig kom í ljós, að undir teppi er svampundirlag. Undir svampundirlaginu er pappadúkur með gljáhúð. Matsmönnum virðist fúi í teppum stafa frá vatnsflóði, sem varð, er miðstöðvarpípur biluðu, þar sem kvoðuborið undirlag teppis, svampundirlag og pappadúkur með gljáhúð hafa haldið vatni og eða raka lengi á og í steinslitlagi gólfsins. Við eldhúsdyr, þar sem teppið er trosnað, virðist svo sem svampundirlag hafi ekki verið lagt slétt niður á gólfinu, eftir að vinna við endurnýjun á pípulögn og múrviðgerð á gólfrauf var lokið, og teppið því trosnað undan fæti.

2) Halli á eldhúsgólfi er 18 mm, skálarlaga, mest við eldavél og dyr að svefnherbergi.

3) Gólf í bílskúr er mishátt og raufar í gólfi eftir milliveggi, sem settir hafa verið upp, áður en lagt var slitlag á gólfið.

4) Múrhúðun á veggjum í bílskúr er of þunn, algengt er múrhúð ekki höfð undir 20 mm, þegar múrhúðað er á einangraða veggi af öryggisráðstöfunum. (T. d. eldhættu raf- og hitalögnum, upphengingar á hillum o. fl.).

5) Ekki höfðu orðið neinar breytingar við sprungu á vegg í suðvesturhorni stofu, enginn raki og eða bleyta var þar sjáanleg.

Úrbætur

1. Með tilvísun til skoðunar og þess, sem þá kom fram af hálfu aðila 11. 12. 1975 og lýst er hér að framan, telja matsmenn sig ekki geta áætlað fébætur fyrir teppin og eða hluta af þeim.
2. Fjarlægja dúk, sem fyrir er, gera við gólfið með semplastmúrblöndu.
3. Gólf í bílskúr. Leggja þarf nýtt slitlag á gólfið og pússa.
4. Múrhúða veggi í bílskúr að nýju, nota skal semplastmúrblöndu og vírnet á veggi.
5. Spartla sprungu, mála vegg tvær yfirferðir.

Teljum við kostnað við endurbætur þessar hæfilega metnar á kr. 120.000. — eitthundrað og tuttugu þúsund krónur 00/100."

Viðbót við matsgerð lögðu matsmennirnir fram undir rekstri málsins, svohljóðandi:

„Sundurliðaður kostnaður vegna úrbóta:

Liður 2:	Efni	kr. 14.336.-
	Vinna	kr. 18.000.-
		Kr. 32.336.-
Liður 3:	Efni	kr. 12.000.-
	Vinna	kr. 11.500.-
		kr. 23.500.-
Liður 4:	Efni	kr. 35.364.-
	Vinna	kr. 21.000.-
		kr. 56.364.-
Liður 5:	Efni	kr. 1.800.-
	Vinna	kr. 6.000.-
		kr. 7.800.-
	Efni alls	kr. 63.500.-
	Vinna alls	— 56.500.-
	Alls	kr. 120.000.-

— Eitt hundrað og tuttugu þúsund krónur — ".

Matsmennirnir gáfu skýrslu fyrir dómi 31. maí 1977. Leifur Blumenstein taldi, að halla á eldhúsgólfi og galla á múrhúðun á bílskúr hefði átt að vera hægt að sjá við skoðun kaupanda um miðjan aprílmánuð 1974. Leifur kvaðst ekki geta tjáð sig um ástand teppanna tveimur árum fyrir skoðun matsmanna, en við skoðun 21. apríl 1976 hafi verið bleyta undir neðsta lagi þeirra og hafi ástand þeirra verið óljóst, sums staðar hefðu þau dottið sundur vegna fúa, en annars staðar hafi þau verið heil. Hafi skemmdirnar verið, þar sem rör lágu undir.

Kvaðst Leifur hafa fengið upplýsingar um flóð í íbúðinni við skoðun hennar og hafi þeir matsmennirnir ekki orðið varir við neinn ágreining milli viðstaddra um það. Kvað hann matið á því byggt og því, að ekki hefði verið ágreiningur um flóðið. Matsmaðurinn gat ekki svarað því, hvort hinir ýmsu gallar hefðu fundist af ósérfróðum skoðanda.

Ólafur Bjarnason kvaðst mundu hafa séð ýmsa galla við skoðun, sem fram hefði farið á sama tíma og kaupandi skoðaði, en gat ekki tjáð sig um það, hvort ósérfróður skoðandi hefði séð þá.

Matsmennirnir voru sammála um það, að ekki væri óeðlilegt, að gólf í bílskúr hefði verið mishæðótt, þar sem honum hefði verið skipt niður og augljóst, að lagt hefði verið í þau eftir uppsetningu veggja.

Vettvangsganga fór fram 6. júní 1977.

Við skoðun þá kom það helst fram, að teppi þau, sem á íbúðinni höfðu verið við kaup stefnanda, voru þar enn. Einnig sást a. m. k. í einu herbergi, að teppin voru nokkrum sentimetrum of lítil. Þá var sýnilegur halli á eldhúsgólfi við dyr. Að öðru leyti voru ágallar þeir, sem mál þetta snýst um, eins og lýst hefur verið hér að framan.

Aðiljar voru sammála um, að á árinu 1974 hefði stefnandi kvartað við Hafliða Jónsson um galla á teppum.

Ekki kom fram, að kvartað hefði verið undan öðrum göllum en á teppunum.

Samningsgerð bar að með þeim hætti, að stefnandi gerði stefndu skriflegt kauptilboð hinn 8. apríl 1974, sbr. dskj. nr. 13. Var tilboð þetta undirritað af honum.

Ekki undirritaði stefnda kauptilboð þetta til samþykkis, en aðiljar eru sammála um, að það hafi leitt til kaupsamnings, sem gerður var 26. apríl 1974. Kaupverð var skv. samningi þessum kr. 4.300.000.

Í kauptilboði var ekki ákvæði um galla á hinu selda, en í kaupsamningi var svohljóðandi ákvæði:

„Hin selda eign er seld í sínu núverandi ástandi, sem kaupandi hefur rækilega skoðað og sættir sig við að öllu leyti. Honum er ljóst, að viðgerða og endurbóta er þörf á eigninni."

Þegar afsal var gefið út hinn 4. apríl 1975, var svohljóðandi ákvæði í afsalinu:

„Eignin var seld í því ástandi, sem hún var í við afhendingu hinn 26. apríl 1974. Kaupanda var ljóst, að viðgerða og endurbóta var þörf á hinni keyptu eign."

Undir afsalið ritar stefnandi með þessari athugasemd: „samþ. sem kaupandi, með þeim fyrirvara að gera skaðabóta- eða afsláttarkröfu."

Afsalinu var þinglýst 17. apríl 1974.

Aðilja greinir á um undirskrift stefnanda undir afsalið. Hann sjálfur kveðst hafa sótt afsalið til fasteignasalans, undirritað þar veðskuldabréf og sótt afsalið. Hafi hann síðan undirritað afsalið við þinglýsingu þess með þeim fyrirvara, sem að framan greinir, og hafi gert fyrirvarann í samráði við lögmann sinn.

Hafliði Jónsson kveðst hafa verið viðstaddur undirritun stefnanda og fullyrðir, að nafn hans hafi verið það eina, sem hann ritaði í fyrstu undir afsalið.

Benedikt (Björnsson) Sigurbjörnsson, löggiltur fasteignasali, sem gekk frá öllum skjölum varðandi sölu þessa, staðfestir, að stefnandi hafi verið einn, er hann tók við afsalinu. Kvað hann andstætt venju sinni, að kaupandi skrifaði ekki undir afsal á skrifstofunni. Kvað hann ólíklegt, að hann hefði gengið frá málinu við Birki einan, ef hann hefði orðið athugasemdar Birkis var. Ekki hafa komið fram önnur undirrituð eintök afsals en þau, sem til þinglýsingar fóru, og hefur m. a. Benedikt ekki fundið undirritað eintak hjá sér.

Aðiljar mundu ekki eftir, að umræður um galla hefðu farið fram milli þeirra við samningsgerð.

Eign þá, sem hér um ræðir, seldi stefnandi með kaupsamningi, dags. 22. júlí 1976, og var söluverð þá kr. 8.300.000.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi sundurliðar kröfu sína þannig:

1. Samkvæmt matsgerð ..... kr. 120.000
2. Teppi á 55 ferm. á kr. 5.762 per ferm. ..... kr. 316.910
3. Óþægindi og annar slíkur kostnaður o. fl. ..... kr. 100.000

4. Reikningur matsmanna ..... kr. 40.000
5. Lögmannskostnaður, beiðni um mat kr. 9.000
   2 mót 5 klst. (kr. 3.200) ..... kr. 16.000
   Bílkostnaður ..... kr. 2.000

Samtals kr. 643.910

Af hálfu stefnanda hefur því verið haldið fram, að gallar þeir, sem á íbúðinni reyndust vera, hafi verið fleiri en honum mátti vera ljóst við skoðun. Hafi honum ekki verið bent á þau atriði, sem mál þetta snýst um, og hafi því talið þá galla, sem á hinu selda voru við kaupin, minni en raun varð á. Gallana hafi hann uppgötvað smám saman, eftir að hann fluttist í íbúðina.

Af hálfu stefndu hefur verið bent á ákvæði kaupsamnings og afsals um viðgerðir svo og verð eignarinnar, sem hafi verið við ástand hennar miðað.

Þá hefur verið lögð áhersla á skoðunarskyldu stefnanda og bent á, að hann hafi haft góðar aðstæður til skoðunar, m. a. lykil til umráða, og hafi allir gallar verið augljósir við skoðun.

Við munnlegan málflutning ítrekuðu lögmenn aðilja kröfur þær, sem þeir höfðu uppi í stefnu og greinargerðum.

Lögmaður stefnanda benti á við málflutninginn, að ekki hefði komið fram af hálfu stefndu sú málsástæða, að of seint hefði verið kvartað yfir göllum þeim, sem málið snýst um. Væri því sú málsástæða of seint fram komin, ef hún kæmi fram við málflutninginn, og krafðist hann þess, að hún yrði ekki tekin til greina.

Lögmaður stefndu krafðist þess, að tillit yrði til þess tekið, hve seint kvartað hefði verið, en kvað ekki hafa legið óyggjandi fyrir, fyrr en við lok gagnaöflunar, að of seint hefði verið kvartað, og því ekki unnt að krefjast framanritaðs fyrr.

Forsendur og niðurstaða.

Fyrir liggur í máli þessu, að við kaup fasteignarhluta þess í Holtagerði 36, sem mál þetta stendur um, var hann í slæmu ásigkomulagi, vanhirtur og haldinn ýmsum ágöllum. Bar stefnanda af þeim sökum að skoða sem gaumgæfilegast hið selda, og verður að telja skoðunarskyldu hans sem kaupanda enn ríkari en við venjulegar aðstæður. Þá verður að hafa í huga, að íbúðin var tóm við skoðun, og fyrir gerð kaupsamnings hafði stefnandi umráð lykla að íbúðinni og frjálsar hendur um skoðun hennar.

Enn verður að benda á það ákvæði í kaupsamningi, sem ekki

finnst í kauptilboði, að kaupanda sé ljóst, að viðgerða og endurbóta sé þörf á eigninni, en ákvæði sem þetta er óvenjulegt í kaupsamningum og fyrst og fremst til þess ætlað að leysa seljanda undan skaðabótaskyldu.

Teppi þau, sem á íbúðinni voru og eru enn, voru samanskroppin á umræddum tíma svo og með skemmd á a. m. k. einum stað, sem kaupanda var kunnugt um. Þá var ljóst, að á pípulögn hafði farið fram viðgerð. Með hliðsjón af því svo og hinni ríku skoðunarskyldu stefnanda við kaupin þykja ekki efni til að taka bótakröfu hans vegna teppanna til greina.

Halla á eldhúsgólfi verður að telja sýnilegan við vandlega skoðun, en auk þess virðist mega fella viðgerð á því undir endurbætur.

Verður því ekki tekin til greina bótakrafa stefnanda vegna hallans.

Þegar stefnandi skoðaði bílskúr þann, sem með íbúðinni fylgdi, voru milliveggir uppi í skúrnum. Verður að telja, að umbúnaður veggjanna hafi ekki verið með öðrum hætti en stefnandi mátti búast við og ekki óeðlilegt, að hann kannaði umbúnaðinn nánar eða spyrðist fyrir um hann.

Verður því ekki tekin til greina bótakrafa stefnanda vegna raufa í veggjum og gólfi bílskúrs.

Ekki er sannað, að stefnanda hafi verið gert nægilega ljóst, hverja ágalla múrhúð bílskúrs hafði. Ekki er hægt að ætlast til slíkrar sérfræðiþekkingar af stefnanda, að honum hefði átt að vera ljóst, að múrhúðin væri svo ófullnægjandi sem hún er. Breytir þar engu, þótt á einstaka stað hefði þykktin verið sýnileg.

Verður þar að auki að taka tillit til þess, að skúrinn er með frágenginni raflögn í útveggjum, múrhúðaður og sléttur að sjá, en auk þess málaður innan.

Þykir því verða að taka til greina bótakröfu stefnanda um greiðslu á kr. 56.364 skv. mati hinna dómkvöddu matsmanna auk 13% ársvaxta frá 7. maí 1975 til greiðsludags.

Hvað snertir veggsprungu, er álit dómsins það, að við slíku megi búast, hvenær sem er í húsum af þessari gerð, og ekki víst, að hún hafi verið til orðin við kaupin. Sé hér um að ræða áhættu af því tagi, sem ávallt fylgir því að kaupa og eiga fasteign, enda um lítilræði að tefla, svo sem sjá má af matsgerð. Einnig má í þessu sambandi benda á, að húsið var allt mjög sprungið.

Verður því ekki tekin til greina bótakrafa stefnanda vegna sprungunnar.

Galli sá, sem stefnandi hefur með dómi þessum fengið bættan, er þess eðlis, að ekki þykir unnt að fallast á, að kvörtun hafi komið of seint fram.

Ekki þykja efni til að taka óþægindakröfu stefnanda til greina.

Rétt þykir, að stefnda greiði stefnanda málskostnað, kr. 82.000.

Dómsorð:

Stefnda, Marta Jónsdóttir, greiði stefnanda, Birki Skúlasyni, kr. 56.364 auk 13% ársvaxta frá 7. maí 1975 til greiðsludags auk kr. 82.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá birtingu dóms þessa.

Þriðjudaginn 9. október 1979.

Nr. 60/1979. **Ákæruvaldið**
(Þórður Björnsson ríkissaksóknari)
gegn
Ólöfu Þóreyju Haraldsdóttur
(Gunnlaugur Þórðarson hrl.).

Bifreiðar. Sýknað af ákæru um brot gegn umferðarlögum og áfengislögum.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Benedikt Sigurjónsson, Logi Einarsson, Sigurgeir Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Af hálfu ákæruvalds er þess krafist, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og ákærða verði dæmd til að greiða allan áfrýjunarkostnað sakarinnar, þar með talin hæfileg saksóknarlaun til ríkissjóðs.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð nokkur ný gögn.

Svo sem í héraðsdómi greinir, neitar ákærða því alfarið, að hún hafi fundið til áfengisáhrifa við akstur bifreiðarinnar. Hefur hún haldið fast við þann framburð sinn, að hún