

Dómsorð:

Stefndi, Kaupfélag Vopnfirðinga, greiði stefnanda, Karli Ó. Jónssyni, kr. 87.666.70 með 9% ársvöxtum frá 15. okt. 1962 til greiðsludags og kr. 10.000.00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Mánudaginn 6. febrúar 1967.

Nr. 209/1965. **Jón Ólafsson** (Ragnar Aðalsteinsson hrl.)
 gegn

Orra Gunnarssyni (Agnar Gústafsson hrl.).

Dómenndur:

hæstaréttardómararnir Gizur Bergsteinsson, Einar Arnalds, Jónatan Hallvarðsson og Logi Einarsson og prófessor Magnús Þ. Torfason.

Afsláttur á kaupverði íbúðar. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur, að fengnu áfrýjunarleyfi 8. nóvember 1965, skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 6. desember 1965 og krafizt þess, að honum verði dæmd sýkna og stefnda verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess, að héraðsdómurinn verði staðfestur og að áfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti.

Það þykir varhugavert að fullyrða, að áfrýjanda hafi mátt vera ljóst, að hitalögnin í íbúð þeirri, sem hann seldi stefnda og í máli þessu greinir, hafi, þá er salan fór fram, verið tærð, svo sem raun ber vitni. Verður skaðabótaskylda hans því eigi reist á grandsemi hans. En þá er litið er til þess, að hann lét sjálfur leggja hitalögnina í húsið og spjöllin á henni reyndust þau, sem í héraðsdómi greinir, telst stefndi eiga rétt til afsláttar á kaupverði því, sem hann galt áfrýjanda fyrir íbúðina og ætla verður, að hafi verið nálægt markaðs-

verði slíkra íbúða, enda þykir rétt að dæma málið á grundvelli þessarar málsástæðu, þótt hún hafi eigi sérstaklega verið höfð uppi í málinu, sbr. 113. gr. laga nr. 85/1936. Afsláttur sá, sem stefndi á rétt til, telst hæfilega ákveðinn kr. 50.000.00. Hefur við ákvörðun afsláttarins verið tekið tillit til kostnaðar af að sannreyna spjöllin. Ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda nefnda fjárhæð með vöxtum, svo sem síðar segir.

Eftir þessum úrslitum er rétt að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðst kr. 15.000.00.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Jón Ólafsson, greiði stefnda, Orra Gunnarssyni, kr. 50.000.00 ásamt 8% ársvöxtum frá 28. maí 1963 til 1. janúar 1965 og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og svo málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, kr. 15.000.00, að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

Jónatans Hallvarðsson hæstaréttardómara.

Fallast ber á ákvæði hins áfrýjaða dóms um skaðabóta-skyldu áfrýjanda og fébætur stefnda til handa. Verður dómurinn því staðfestur.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að áfrýjandi greiði stefnda málskostnað hér fyrir dómi, kr. 12.000.00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Jón Ólafsson, greiði stefnda, Orra Gunnarsyni, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 12.000.00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 1. júlí 1965.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 21. f. m., hefur Orri Gunnarsson, Álfheimum 64, Reykjavík, höfðað fyrir bæjarþinginu með

stefnu, birtri 9. september 1963, gegn Jóni Ólafssyni, Kleppsvegi 20, Reykjavík, til greiðslu skaðabóta að fjárhæð kr. 82.017.04 ásamt 8% ársvöxtum frá 28. maí 1963 til greiðsludags og málskostnaðar að skaðlausu. Í þinghaldi 30. apríl s.l. lækkaði stefnandi kröfu sína um kr. 1.604.62, eða í kr. 80.412.42.

Stefndi krefst aðallega sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda, en til vara, að honum verði aðeins gert að greiða kr. 4.881.42 og málskostnaður verði þá látinn niður falla.

Málavextir eru þessir:

Með afsali, dagsettu 1. september 1962, keypti stefnandi 3ja herbergja kjallaraíbúð í húsinu nr. 1 við Bugðulæk hér í borg, og flutti stefnandi í íbúðina 8. október sama ár. Nokkrum dögum síðar kom í ljós, að raki var í gólfum íbúðarinnar. Hefur stefnandi skýrt svo frá, að er hann hafi skoðað íbúðina fyrir kaupin, hafi hann tekið eftir, að gólfdukur fyrir framan baðherbergi og í baðherberginu hafi verið laus á köflum. Af því tilefni hafi hann innt stefnda eftir því, hvort um gæti verið að ræða raka. Segir stefnandi, að stefndi hafi svarað því til, að þetta mundi ekki stafa af raka, heldur af því, að hitalögn væri þar undir og límið hefði gefið sig af þeim sökum. Kveðst stefnandi hafa lagt hönd á staðinn og fundið, að heitt var undir. Hafi hann ekki látið þetta á sig fá, þar sem hann hafi ætlað að teppaleggja íbúðina. Nokkrum dögum eftir að stefnandi fluttist í íbúðina, kveðst hann hafa orðið var við það, að svartur vessi kom upp með gólfdukunum í baðherberginu og af þeim sökum hafi hann kvatt stefnda á vettvang og bent honum á þetta. Stefndi hafi þá sagt, að raka hefði gætt í baðherbergi og eldhúsi, áður en búíð var að ganga frá húsinu að fullu. Skömmu eftir þetta kveðst stefnandi hafa fengið pípulagningameistara, Guðmund Ásgeirsson, til að líta á þetta. Hafi pípulagningameistarinn rifið upp gólfdukin og þá hafi komið í ljós, að bleyta var undir honum. Hafi verið ætlunin að kanna þetta nánar. Það hafi þó dregið þar til þriðja í jólum um veturinn, en þá hafi lekin verið farinn að aukast mikið og breiðast út. Hafi gólfið þá verið höggvið upp innan og utan við baðherbergið og komið í ljós, að rörin voru tærð, og lak úr þeim þar. Stefndi segir, að einangrun í gólfinu hafi virzt vera vikurblanda. Virtist vikursandurinn hafa drukkið svo mikið vatn í sig, að fleiri vikur hafi þurft að bíða, meðan hann þornaði og hægt var að steypa gólfið aftur. Steypt hafði verið í gólfið til bráðabirgða. Stefndi kveðst hafa flutzt úr íbúðinni 1. marz eða 1. apríl 1963 og tekið á leigu íbúð að Blönduhlíð 4.

Með bréfi, dagsettu 11. marz 1963, til yfirborgardómarans óskaði stefnandi eftir dómkvaðningu matsmanna „til þess að skoða umrædda íbúð og láta í ljós álit sitt á því, af hverju umræddur leki stafar svo og að meta til peninga, hvað kosta muni að bæta úr þessum göllum og á hvern hátt það best yrði framkvæmt“.

Dómkvaddir voru Einar Sveinsson múrarameistari og Theodór Diðriksson verkfræðingur. Er matsgerð þeirra dagsett 18. maí 1963. Þar segir m. a.:

„Þegar skoðun var gerð, hafði farið fram viðgerð á hitaleiðslurörum, sem eru milli steypulaga í kjallaragólfinu, og var búið að ganga frá þeirri viðgerð og steypa í gólfín, sem höfðu verið höggvin upp. Þessi bilun var á hitalögn kjallaraíbúðarinnar. Matsmönnum voru sýndir rörabútarnir, sem teknir höfðu verið úr leiðslunni. Þeir voru með hrúðrum og tærðir, og einn þeirra var með tveim smágötum, og hafði sú bilun valdið mikilli bleytu í innri gangi og baðherbergi kjallaraíbúðarinnar.

Í öllum herbergjum nema einu voru gólgdúkar skemmdir, á þeim voru blöðrur og sums staðar göt. Talsverður raki var í útveggjum íbúðarinnar, einkum í eldhúsinu, þar eru hrúður á málningu uppi á veggjum, og plötur, sem límdar hafa verið á norðurvegg, voru lausar að neðan. Einnig er skemmd málning í suðurherbergjum.

Matsmenn létu byrja á að rífa hina skemmdu gólgdúka af. Raki var sums staðar í gólfinu og víða dökkir blettir, og bendir það til, að raki hafi verið þar. Síðan var steypulagið höggvið upp á nokkrum stöðum, og var víðast raki, en hvergi verulega blautt. Nýja steypan var öll höggvin upp. Ekki eru sýnilegar skemmdir á rörum, en einangrunin, filtplötur, voru fastar við rörin. Ekki er sýnilegt, að neins staðar sé illa gengið frá tengingum við skolprörin, því að hvergi gufar upp. Baðkerið er ekkert höggvið inn í veggina, en gipsað í rifuna milli kers og veggja. Þetta er mjög óvandaður frágangur, en eftir rækilega athugun höfum við komizt að þeirri niðurstöðu, að ekki hafi komizt vatn niður að rörum frá baðkerinu. Gólfið undir því er ekki blautt, en á það ætti vatn, sem rennur niður vegginn innan við keríð, fyrst að koma. Það er því hvergi sýnilegur leki eða raka-bleyta í gólfinu núna, en gólgdúkurinn hefur skemmzt, vegna þess að raki hefur verið í kjallaragólfinu, þegar dúkurinn var lagður á það.

Upp við loft á suðurvegg í baðherberginu eru greinileg merki um raka. Þar var höggvið á tveim stöðum, sem líklegast þótti,

að lekið hefði um. Þurru pappír var troðið í stærri holuna. Eftir nokkra daga var pappírinn tekinn. Hann var skraufpur, en dálítið óhrein. Svo ekki er lengur um leka að ræða á þessum stað, enda sjást þess merki utan á húsinu, að það hefur verið höggvið upp og múrað að nýju.

Athuganir hafa nú verið gerðar í um mánaðartíma. Gólfvið virðist vera orðið þurrt, og þar, sem höggvið var upp efra steypulagið niður að rörunum, hefur einnig þornað. Við getum því ekki bent á neitt, sem örugg vissa sé fyrir, að hafi valdið því, að rörið ryðgaði, svo að gat kom á það.

Sennilegast teljum við, að vatn hafi komið inn að rörunum fyrsta veturinn, sem húsið var í notkun, áður en það var húðað að utan, og að þá hafi líka gengið vatn inn í kjallaraveggina og að raki sé ennþá í þeim.

Við teljum því réttast að leggja nýja hitalögn í kjallaraíbúðina og að hún verði lögð meðfram útveggjum ofan á gólfinu, en sú hitalögn, sem nú er notuð og er milli steypulaganna í gólfinu, verði lögð niður.

Það, sem til mats var tekið, er: Viðgerðir á múr, sem matsmenn létu brjóta upp og brotinn verður, nýir gólfdukar, C-þykkt, í stað hinna ónýtu, ný röralögn að miðstöðvarofnum, höggverk vegna röralagna, hreinsun á íbúðinni og keyrsla, kostnaður við að rífa gólflista frá, setja þá fyrir aftur, bæta nýjum í og lagfæra annað tréverk, málun á því, sem skemmt hefur af raka, leka eða vegna þessara aðgerða, útveggir í eldhúsi, baðherbergi (ekki er tekið með að ganga réttilega frá baðkeri), útveggir í stofum, þeir, sem rakablettir eru sýnilegir á, gólflistar og það annað, sem breytt hefur verið eða orðið fyrir skemmdum.

Áætlaður kostnaður við þessar viðgerðir er kr. 45.000.00.

Vinna Jóns Ólafssonar við höggverk og gólfduka er ekki tekin með í kostnaðaráætlunina.

Matsmaðurinn Einar Sveinsson hefur skýrt svo frá, að meðan hann gerði athuganir sínar á kjallaraíbúðinni, hafi hann kvatt tvo pípulagningameistara á vettvang og leitað álits þeirra um miðstöðvarpípunnar. Að fengnu þessu áliti hafi það verið samdóma skoðun þeirra matsmannanna, að þar sem víða hafi fundizt raki í gólfum íbúðarinnar og rör höfðu þegar tærzt í sundur, þá væri ekki þorandi að nota miðstöðvarleiðslurnar til frambúðar.

Vitnið Guðmundur Ásgeirsson pípulagningameistari hefur skýrt svo frá, að þegar það skoðaði baðherbergið, hafi það séð, að bleyta var í kjallaragólfinu, sem augljóslega kom neðan frá.

Kveðst vitnið hafa höggvið upp gólfið á nokkuð stóru svæði í baðherberginu. Hafi þá komið í ljós, að rörin voru tærð og orðin götött, og vatn streymdi úr þeim. Hafi síðan verið höggvið út frá stað þessum til könnunar á því, hve skemmdin næði langt, og hafi svo til allt baðherbergisgólfið verið höggvið. Kveðst vitnið síðan hafa gert við pípulögnina til bráðabirgða. Hafi rörin, sem nýju rörunum var fest við, verið svo tærð, að vitnið taldi, að þau mundu ekki halda nema stuttan tíma. Síðar kveðst vitnið hafa athugað rör, sem búið var að höggva ofan af í ytriforstofu og forstofuherbergi, og hafi þau rör verið byrjuð að skemmast. Samkvæmt öllum ummerkjum að dæma leit vitnið svo á, að hitalögnin í íbúðinni væri meira eða minna tærð og væri ekkert á hana að treysta, svo að ekki hafi að áliti vitnisins annað komið til greina en að skipta alveg um pípur, þar sem þær hefðu aldrei getað þolað þann þrýsting, sem lögboðinn er.

Stefndi hefur skýrt svo frá, að stefnandi hafi margskoðað íbúðina, áður en kaupin áttu sér stað. Gólfdukar hafi þá borið með sér, að raki hafði verið í gólfunum. Kveðst stefndi hafa sagt stefnanda, að tveimur árum áður hefði verið gert við smíðagalla á húsinu, en frá þeim galla hefði komizt raki í gólfið, en ekki hefði borið á slíku eftir það. Hér fyrir dómi skýrir stefndi svo frá, að ýmsir lekagallar hafi komið fram á hæðum hússins og hafi vatnið sigið með einangrun og rörum niður í kjallaraíbúðina og hafi dúkurinn á gólfum kjallarans aðallega losnað þar, sem rörin lágu. Kveðst stefndi hafa verið búinn að skipta um eitthvað af dúkum fyrir kaupin. Stefndi kveðst hafa skýrt stefnanda frá öllu þessu, áður en kaupin fóru fram, enda kveðst hann hafa talið, að búið væri að koma í veg fyrir frekari leka.

Aðiljar málsins voru samprófaðir um síðastgreint atriði fyrir dómi. Hélt stefnandi því ákveðið fram, að hann hefði ekki vitað fyrir kaupin um rakann, enda kvaðst hann ekki mundu hafa keypt íbúðina, ef hann hefði um hann vitað.

Kröfur sínar í málinu styður stefnandi þeim rökum, að í ljós sé leitt, að miðstöðvarlögn hússins hafi verið stórkostlega gölluð og raki hafi verið í íbúðinni. Gallar þessir hafi verið leyndir og hann ekkert um þá vitað. Beri stefndi því sem seljandi bótaábyrgð á öllu því tjóni, sem stefnandi varð fyrir vegna gallanna. Sundurliðar stefnandi kröfu sína þannig:

1. Viðgerðarkostnaður vegna bráðabirgðaviðgerðar . kr. 5.912.42
2. Bætur samkvæmt matsgerð — 45.000.00
3. Húsaleiga í 5 mánuði, kr. 2.900.00 á mánuði — 14.500.00

4. Flutningur á síma	kr. 800.00
5. Bætur fyrir óþægindi	— 10.000.00
6. Reikningur matsmanna	— 4.200.00

Kr. 80.412.42

Kröfu sína um sýknu styður stefndi þeim rökum, að þegar stefnandi keypti íbúðina, hafi honum verið bent á, að dúkur hafði losnað í baðherbergi, væntanlega vegna raka, og sömuleiðis á annað, sem stefndi vissi um sem galla á íbúðinni eða gæti bent til galla. Þegar stefnandi tók við íbúðinni hafi röralögn öll verið heil. Hins vegar hafi rör á kjallaragólfi bilað, eftir að stefnandi flutti inn í íbúðina. Um þá bilun verði stefnda ekki um kennt og á henni beri hann enga ábyrgð. Venjuleg miðstöðvarrör hafi verið notuð og frágangur hafi verið eins og almennt tíðkaðist, er miðstöðin var lögð. Stefndi hafi því enga ábyrgð skapað sér, enda hafi lögnin verið undir eftirliti pípulagningameistara. Matsmenn taki fram, að þeir geti ekki bent á neitt, sem örugg vissa sé fyrir, að hafi valdið því, að rörið, sem olli bleytunni í gólfi kjallarans, ryðgaði, svo að gat kom á það. Stefndi hafi því ekki sannað neinn þann galla í rörunum, sem stefndi hafi leynt, og beri því að taka sýknukröfuna til greina. Auk þess sé á það að líta, að stefnandi hafi selt íbúðina fljótlega aftur og muni hafa hagnast um allt að 150.000.00 krónum á því að eiga íbúðina. Ef um eitt-hvert tjón sé að ræða, þá hafi stefnandi fengið það fullbætt með hækkuðu verði eignarinnar og ósannað sé, að galli sá, sem stefnandi telur, að verið hafi á íbúðinni og stefnt er út af, hafi haft nokkur áhrif til lækkunar á söluverði hennar og yfirleitt, að stefnandi hafi haft nokkurn kostnað af bilun röralagnarinnar.

Húsið Bugðulækur 1 mun hafa verið fókelt í desember 1956, en það mun ekki hafa verið mürhúðað að utan fyrr en tveimur árum síðar. Stefndi keypti kjallaraíbúðina, áður en farið var að innrétta hana. Lét hann leggja miðstöðvarlögnina í íbúðina og greiddi kostnað við það verk. Eins og áður er frá greint, hefur stefndi skýrt svo frá, að smíðagallar hafi komið fram á húsinu og leka hafi orðið vart bæði í kjallaranum og á hæðunum fyrir ofan og tveimur árum áður en stefnandi keypti íbúðina hafi meðal annars verið gert við smíðagalla á húsinu, en frá þeim galla hafi komið raki í kjallaragólfið og hafi verið búið að skipta um eitthvað af dúkum á gólfum af þessum sökum. Stefndi hefur ekki gegn mótmælum stefnanda sannað, að hann hafi gert stefn-

anda kunnugt um þessa missmíði á húsinu eða að stefnandi hafi mátt gera sér grein fyrir göllum þessum. Ber stefndi ábyrgð á göllum þessum gagnvart stefnanda.

Stefndi hefur heldur ekki sannað, að hann hafi losnað undan skyldu til greiðslu bóta vegna galla þessara, vegna þess að stefnandi hafi selt íbúðina á svo miklu hærri verði en hann keypti hana á. Verða þá einstakir kröfuliðir teknir til athugunar:

Um 1. Stefndi hefur lagt fram ýmsa reikninga vegna bráðabirgðaviðgerðar þeirrar, sem fram fór á miðstöðvarlögninni. Varakrafa stefnda er á því byggð, að honum sé óskýlt að greiða nema kr. 4.184.42 af reikningum þessum. Reikninga yfir aksturskostnað, kr. 650.00, kr. 50.00, kr. 227.00 og kr. 154.00, og reikning yfir rafmagnskostnað, kr. 647.00, telur stefndi þessari bráðabirgðaviðgerð óviðkomandi. Fallast verður á með stefnda, að síðastgreindir reikningar séu bráðabirgðaviðgerðinni óviðkomandi.

Telja verður, að stefnanda hafi borið nauðsyn til að láta framkvæma bráðabirgðaviðgerð á miðstöðinni. Verður þessi kröfuliður því tekinn til greina með kr. 4.182.42.

Um. 2. Þessi kröfuliður stefnanda er byggður á matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna.

Stefndi hefur mótmælt þessum lið fyrst og fremst á þeim grundvelli, að ósannað sé í málinu, að þörf hafi verið á að skipta um miðstöðvarleiðslur, eftir að bráðabirgðaviðgerð hafði farið fram. Einnig heldur stefndi því fram, að aðrir eigendur hússins hafi tekið þátt í kostnaði við viðgerðina og beri að minnsta kosti að lækka þennan kröfulið um fjárhæð, sem því samsvarar.

Hér að framan hefur því verið lýst, að raka hafi gætt í gólfum íbúðarinnar um alllangt skeið. Þegar þetta er virt, gögn málsins í heild og matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, þykir verða að fallast á það með stefnanda, að ekki hafi verið treystandi á miðstöðvarlögnina í gólfum íbúðarinnar. Verður krafa stefnanda samkvæmt þessum lið því tekin til greina, enda hefur mati hinna dómkvöddu matsmanna ekki verið hnekkkt. Þá er einnig ósannað, að aðrir íbúðaeigendur hússins hafi greitt stefnanda hluta þessa kostnaðar.

Um 3—5. Stefndi krefur stefnda um húsaleigukostnað í 5 mánuði, kr. 14.500.00, flutningskostnað á síma, kr. 800.00, og bætur fyrir óþægindi, kr. 10.000.00.

Stefndi hefur mótmælt þessum kröfum stefnanda sem röngum og málinu óviðkomandi, en til vara sem allt of háum. Heldur

stefndi því fram, að viðgerðin hafi ekki tekið nema stuttan tíma og hefði verið hægt að búa í húsinu á meðan.

Ljóst er, að viðgerð sú, sem framkvæma þurfti á íbúðinni, hafði í för með sér mikil óþægindi fyrir stefnanda. Var því ekki hægt að ætlast til þess, að hann byggi í henni á meðan. Hins vegar er sá tími, sem stefnandi ætlar, að þurft hafi til að ljúka verkinu, óhæfilega langur. Eftir öllum atvikum þykir rétt að meta stefnanda bætur í einu lagi samkvæmt þessum kröfuliðum, og ákveðast þær kr. 15.000.00.

Um 6. Stefnanda bar nauðsyn til að fá dómkvadda matsmenn. Verður krafa hans samkvæmt þessum lið því tekin til greina.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, ber stefnda að greiða stefnanda kr. 68.382.42 (4.182.42 + 45.000.00 + 15.000.00 + 4.200.00) með 8% ársvöxtum frá 28. maí 1963 til 1. janúar 1965, en 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 10.000.00 í málskostnað.

Bjarni K. Bjarnason borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Guðjóni Júlíussyni pípulagningameistara og Ögmundi Jónssyni verkfræðingi.

Dómsorð:

Stefndi, Jón Ólafsson, greiði stefnanda, Orra Gunnarssyni, kr. 68.382.42 með 8% ársvöxtum frá 28. maí 1963 til 1. janúar 1965, en 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 10.000.00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.