## Dómur hæstaréttar.

Málssókn þessi fellur niður.

Áfrýjandi, Ari Þórðarson, er eigi mætir í málinu, greiði 50 kr. aukagjald til ríkissjóðs, ef hann af nýju vill fá mál sitt tekið fyrir í hæstarétti.

---

Miðvikudaginn 24. sept. 1930.

Nr. 94/1929 **Helga Sigurgeirsdóttir**
gegn
**Sigrúnu Ólafsdóttur og gagnsök.**

Skaðabætur.

Dómur gestaréttar Reykjavíkur 23. júlí 1929: Stefnd, Helga Sigurgeirsdóttir, greiði stefnöndu, Sigrúnu Ólafsdóttur, kr. 2295,00, og kr. 350,00 í málskostnað, innan þriggja sólarhringa frá lögbirtingu dóms þessa, að viðlagðri aðför að lögum.

## Dómur hæstaréttar.

Mál þetta, sem hefir verið skotið til hæstaréttar af hálfu beggja aðilja, hefir verið rekið skriflega.

Aðaláfrýjandi, Helga Sigurgeirsdóttir, krefst þess aðallega, að verða algerlega sýknuð af öllum kröfum aðalstefndu, þar á meðal af greiðslu raftaugargjalds, kr. 240,00, en til vara, ef svo yrði álitið, að aðalstefndi ætti kröfu til einhverrar viðgerðar á húseigninni nr. 2 við Hallveigarstíg, að aðaláfrýjanda verði heimilað að inna það verk af hendi innan ákveðins tíma, og loks krefst hún málskostnaðar fyrir undirrétti og hæstarétti.

Stefnda, Sigrún Ólafsdóttir, sem hefir gagnáfrýjað málinu, krefst þess aðallega, að hinum áfrýjaða dómi verði breytt þannig, að krafa hennar fyrir undirrétti

um riftingu makaskifta og kaupsamningsins 20. nóvbr. 1926, verði tekin til greina og að aðaláfrýjandi verði auk þess dæmdur til að greiða henni allt að 1500 kr. bætur fyrir samningsrofin, svo og raftaugargjaldið, 240 kr., en til vara krefst hún, að gestaréttardómurinn verði staðfestur og henni dæmdur málskostnaður fyrir hæstarétti.

Af ástæðum þeim, sem fram eru teknar í hinum áfrýjaða dómi, þykir ekki ástæða til að taka til greina aðalkröfu gagnáfrýjanda um riftun hins umgetna makaskifta- og kaupsamnings.

Viðvíkjandi varakröfu hennar um staðfestingu dómsins, skal það tekið fram, að aðaláfrýjandi hefir í undirrétti viðurkennt það, að innrétting og frágangur á hinu selda húsi hafi átt að vera sá sami og á næsta húsi fyrir ofan, nr. 4 við Hallveigarstíg.

Að þessu athuguðu og að öðru leyti samkvæmt ástæðum hins áfrýjaða dóms, sem ekkert verulegt þykir athugavert við, ber að staðfesta hann að því, er skaðabætur snertir fyrir galla á húsinu, að viðbættu gjaldi fyrir innlagningu á raftaug í húsið, svo og málskostnaðarákvæði dómsins.

Þar sem hvorugur aðilja hefir unnið neitt á við áfrýjun málsins, þykir rétt að málskostnaður í hæstarétti falli niður.

Því dæmist rétt vera:

Hinum áfrýjaða dómi skal óraskað.

Málskostnaður í hæstarétti fellur niður.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Forsendur hins áfrýjaða dóms hljóða svo:

Með makaskifta- og kaupsamningi, dagsettum 20. nóv. 1926, seldi Helga Sigurgeirsdóttir, þá til heimilis á Grundarstíg 4 hér í bæ, Sigrúnu Ólafsdóttur ekkju, er þá bjó á Grettisgötu 57 hér í bænum, húseignina nr. 2 við Hallveigarstíg. Þegar samningur þessi var gerður, var húsið ekki fullgert, og er í honum meðal annars tekið fram, að það skuli »eins innréttað fyrir ofan kjallara og efra húsið (nr. 4) eða nánar tiltekið eins og hér greinir: Allt málað og veggfóðrað á báðum hæðum, leiðslur og ofnar tilheyrandi miðstöð inni í öllum herbergjum. Rafleiðsla, skólpleiðsla og vatnsleiðsla, eldavélar í eldhúsum og þau innréttuð með tilheyrandi skápum, linoleumdúkur á öllum gólfum, stigum og þröskuldum og þeir og stigaþrep með koparskinnum á brúnum. Handrið með öllum stigum. Á efsta lofti sé þurkloft með fullkomnu gólfi og baðherbergi með tilheyrandi baðáhöldum. Kjallarinn sé innréttaður með tveimur stofum í suðurhlið, eldhúsi í norðurhlið austanverðri og þvottahúsi með tilheyrandi þvottapotti í norðurhlið vestanverðri og miðstöðvarofni, og skulu stofurnar og eldhúsið vera að öllu með sama frágangi og getið er hér að ofan um efri hæðirnar«.

Kaupverð eignarinnar var ákveðið kr. 36000,00 og skyldi það greiðast þannig, að seljandi fengi húseignina nr. 57 við Grettisgötu í makaskiftum fyrir kr. 20000,00 og kaupandi gefa út veðskuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðsins, kr. 16000,00, þegar afsal færi fram. Hinn 20. desember s. á. fékk kaupandi svo afsal fyrir eigninni og flutti í húsið um það leyti.

Nú hefir kaupandinn, Sigrún, eftir heimild í áðurgreindum samningi höfðað mál þetta fyrir gestaréttinum með stefnu, útgefinni 23. jan. 1928, gegn seljandanum, Helgu, og gert þær réttarkröfur, aðallega, að samningnum verði rift, þannig, að stefnd verði dæmd til þess að endurgreiða kaupverð áðurgreinds húss, þ. e. andvirði húseignarinnar nr. 57 við Grettisgötu, kr. 20000,00, og skila aftur veðskuldabréfinu í því ástandi, er það var, er það var gefið út, en geti stefnd það ekki, þá að hún greiði upphæð þess, kr. 16000,00, eða til samans kr. 36000,00, gegn því, að fá aftur húsið nr. 2 við Hallveigarstíg. Þá krefst stefnandi þess og, að stefnd greiði auk þess allan kostnað við samningsgerðina og flutning í húsið með allt að kr. 1500,00, svo og raftaugargjald, að upphæð kr. 240,00.

Til vara hefir stefnanda krafizt þess, að ef aðalkrafan verður

ekki tekin til greina, að stefnd verði dæmd til þess að greiða skaðabætur fyrir vanefndir á samningnum eftir mati dómkvaddra manna. Loks hefir stefnanda krafizt málskostnaðar.

Kröfu sína byggir stefnanda á því, að stefnd hafi vanefnt samninginn í verulegum atriðum, því að ekki sé nærri eins vel frá húsi því gengið, er hún hafi keypt, og efra húsinu. Kveður stefnanda helztu gallana þessa: Stigarnir séu signir og lausir frá veggjum, gólfdúkar þynnri og úr verra efni en um hafi verið samið, málningu á ýmsu sé ábótavant, veggfóður sé límt á trémilligerðir án þess að strigalagt hafi verið undir og hafi það því sprungið, loftin séu víða sprungin, loftlistar hafi losnað frá og þá vanti alveg í kjallara, þvottahúsið sé í ólagi, vatnið setjist þar í hornin og geti ekki runnið niður, auk þess sem húsið leki mjög. En sérstaklega telur stefnanda stefndu hafa vanefnt samninginn í því, að kjallarinn undir húsinu sé svo lágur undir loft, að hann sé ekki íbúðarfær, en í samningnum sé ákveðið, að hann skuli vera til íbúðar.

Stefnd hefir nú mótmælt öllum kröfum stefnöndu og krafizt þess aðallega, að verða algerlega sýknuð af þeim, sérstaklega riftingarkröfunni, og málskostnaðar hefir hún krafizt eftir matí réttarins.

Í fyrsta lagi hefir stefnd haldið því fram, að krafa stefnöndu um riftingu og skaðabætur sé of seint fram komin, en á það verður þó ekki fallizt, því það kemur fram í málinu, að þó það sé ekki höfðað fyr en í janúar 1928, þá hefir áður verið höfðað mál út af kaupum þessum og að sáttakæra í því hefir verið gefin út 25. maí 1927. Það sést og í útdrætti úr afsali fyrir eigninni, sem lagður hefir verið fram, að þegar það er gefið út, 20. des. 1926, þá hefir húsið ekki verið að öllu fullgert, og stefnd hefir skuldbundið sig til að ljúka við það svo fljótt sem verða mætti, og ekki er eðlilegt, að stefnanda höfðaði mál út af vanefndum á samningnum fyr en hún hefir talið útsjeð um það, að stefnd stæði við hann.

Þá byggir stefnd mótmælin á því, að frágangur á húsinu nr. 2 sé alveg eins góður og almennt gerist á húsum hér í bænum, og frekar geti stefnandi ekki krafizt. Þó í samningnum sé tekið fram, að húsið skuli vera eins innréttað og efra húsið, þá felist ekki í því ákvæði loforð um það, að frágangur á húsinu og efni það, sem notað er við innréttinguna, svo sem gólfdúkar, málning, veggfóður o. fl., þurfi að vera eins

vandað og í efra húsinu. Og að því, er snertir lofthæð kjallarans, þá hefir stefnd haldið því fram, að stefnöndu eða manni þeim, er komið hafi fram fyrir hennar hönd við kaupin, hafi verið, eða að minnsta kosti átt að vera, fullkunnugt um, er samningurinn var gerður, að lofthæðin svaraði ekki til samþykktar Reykjavíkur um íbúðarkjallara, enda hafi það verið gert algerlega á ábyrgð stefnöndu, að innrétta kjallarann til íbúðar, og geti hún því enga kröfu átt út af honum.

Rétturinn verður nú að fallast á það hjá stefnöndu, að með orðalaginu, að húsið nr. 2 skuli vera eins innréttað og efra húsið, þá sé átt við það, að allur frágangur, bæði hvað snertir vinnu og efni, sé eins vandaður í því og efra húsinu, þannig að ef innrétting í efra húsinu hefir verið fullkomnari en almennt gerist, þá beri stefndu að sjá um, að hún sé ekki lakari í húsi því, er mál þetta er sprottið af.

Stefnanda hefir nú undir rekstri málsins fengið tvo menn dómkvadda til þess að skoða og meta frágang hússins, samanborið við húsið nr. 4, og segja álit sitt um það, ef ekki reyndist jafn vel frá því gengið, hvað kosta myndi að bæta úr göllunum og gera það yfirleitt samningshæft. Hafa matsmennirnir komist að þeirri niðurstöðu, samkvæmt sundurliðaðri matsgjörð, er lögð hefir verið fram í málinu, að frágangur þess sé mun verri en á efra húsinu, og áætlað, að það myndi kosta kr. 2350,00 að bæta úr göllunum. Þessu mati vildi stefnd ekki una og lét fara fram yfirmat og varð niðurstaða þess mats svipuð og hjá undirmatsmönnunum að öðru leyti en því, að yfirmatsmennirnir áætluðu, að ekki myndi kosta nema kr. 2055,00 að endurbæta gallana, en þegar yfirmatið fór fram, hafði eitthvað verið gert við þakleka.

Með matsgjörðum þessum verður að telja fyllilega upplýst í málinu, að stefnd hafi vanefnt samninginn að því er innréttingu og frágang hússins snertir. Er þá eftir að athuga hitt atriðið, kjallarahæðina.

Stefnanda hefir nú eindregið mótmælt því, að hún hafi haft nokkurn umboðsmann fyrir sig við húskaupin og af þeim ástæðum, og þar sem hún sjálf sé rúmföst, hafi hún ekki getað skoðað húsið sjálf, heldur hafa orðið að fara eftir sögusögn manns stefndu um hæð kjallarans. Kveður stefnanda, að það hafi verið ákvörðunarástæða fyrir sig um húsakaupin, að kjallarinn væri íbúðarhæfur, og stefnd hafi með því að gangast

inn á að innrétta hann til íbúðar að minnsta kosti óbeinlínis vakið hjá sér réttmætt traust um að svo væri.

Það er nú viðurkennt í málinu, að tengdasonur stefndu, Brynjólfur Þorsteinsson, auglýsti til sölu undir sínu nafni, nokkru eftir að samningar hófust, hús stefnöndu, er stefnd fékk síðar í makaskiftum. Ennfremur er viðurkennt, að hann, ásamt konu sinni, dóttur stefnöndu, skoðaði húsið nr. 4 við Hallveigarstíg með það fyrir augum, að kaupa það, ef svo bæri undir. Þá verður rétturinn og að telja það nægilega upplýst með vitnaframburði, að hann hafi skoðað húsið nr. 2 við Hallveigarstíg áður en samningarnir tókust og unnið við það og litið eftir smíði þess eftir það. Það virðist því eðlilegast að líta svo á, þrátt fyrir mótmæli stefnöndu og Brynjólfs sjálfs, að hann hafi komið fram fyrir hönd stefnöndu á meðan á samningunum stóð við skoðun og eftirlit með húsinu, enda þótt samningarnir hafi endanlega verið gerðir við hana. Það er nú in confesso, að húsið var um það leyti að verða fokhelt, er samningar um það hófust. Var því kjallarahæð þess á þeim tíma ákveðin og óumbreytanleg. Hafa því stefnanda og tengdasonur hennar átt kost á að kynna sér hæð kjallarans, og hafi það verið ákvörðunarástæðan hjá henni fyrir kaupunum, að kjallarinn væri íbúðarhæfur, þá hefðu þau sem góðir og skynsamir menn, enda þótt þau væru ekki byggingarfróð, átt að ganga úr skugga um, hvort svo væri, ekki síst þar sem eitt vitni hefir borið það í málinu, og staðfest þann framburð sinn, að kjallarinn hafi verið mældur að tengdasyni stefnöndu viðstöddum og honum bent á, að hann myndi ekki nógu hár til íbúðar. Það, að stefnd gengst í samningnum inn á að innrétta í kjallaranum íbúð, þarf ekki, að áliti réttarins, að benda til þess, að hún hafi viljað telja stefnöndu trú um, að hæðin væri nóg, með því að það er vitanlegt, að það er látið óátalið hér í bænum, þó búið sé í kjöllurum, sem ekki svara til byggingarsamþykktarinnar um lofthæð, og því ekki ósennilegt, að eins gæti orðið hér, ef stefnanda vildi sjáif sætta sig við hæðina. Samkvæmt framansögðu verður rétturinn að telja stefndu óviðkomandi, þótt stefnanda hafi ekki getað hagnýtt sér kjallarann sem íbúð og eigi stefnanda því engar kröfur á hendur henni af þeim ástæðum. Ekki hefir stefnd mótmælt raftaugargjaldinu á þeim grundvelli, að það falli ekki í gjalddaga fyr en fasteignamat hafi farið fram á húsum þeim, sem raftaugin er lögð í, og mat á húseign þeirri, sem hér um ræðir,

hafi ekki verið framkvæmt fyr en löngu eftir að stefnanda hafi verið búin að taka við henni og beri hún því ábyrgð á greiðslu gjaldsins, þar sem í samningnum sé ákveðið, að hvor aðili greiði gjöld af sinni húseign til afsalsdags. Nú er það in confesso, að búið var að leggja raftaugina í húsið, þegar afsalið var gefið út, og eftir hlutarins eðli, þá fellur greiðsla fyrir unnið verk í gjalddaga, þegar verkinu er lokið, og þar sem stefnanda hefir ekki sannað, að rafveitan hér í bænum, sem tekur gjald þetta, telji það fyrst falla í gjalddaga, þegar mat á húseignunum hefir farið fram, þá er ekki hægt að taka mótmæli stefndu gegn greiðslu raftaugargjaldsins til greina, því að þó upphæð þess sé miðuð við fasteignaverð húseignarinnar, þá er ekki með því útilokað, að það sé gjaldkræft fyr en mat hefir farið fram. Samkvæmt framansögðu getur réttarinn því ekki talið, að um svo verulegar vanefndir sé að ræða af hálfu stefndu á samningnum, að varðað geti riftun hans, og verður aðalkrafa stefnöndu því ekki tekin til greina að öðru leyti en því, að stefnd verður eins og áður greinir dæmd til þess að greiða stefnöndu raftaugargjaldið, kr. 240.00. Hinsvegar ber að taka varakröfu stefnöndu um skaðabætur fyrir vanefndirnar til greina og verður um ákvörðun um upphæð þeirra að leggja álit yfirmatsmannanna til grundvallar.

Samkvæmt matsgjörð þeirri, sem fyrir liggur í málinu og dagsett er 29. jan. s.l., þá hafa þeir sundurliðað gallana á húsinu og kostnaðinn við endurbætur á þeim þannig:

| | | | |
|---|---|---|---|
| »1. | Gólfdúkar (mismunur á hinum gömlu og nýjum) og dúklagning og listar . . . . . | kr. | 900,00 |
| 2. | Eldhússkápar (til jafns við skápa í nr. 4) . | — | 150,00 |
| 3. | Stigarið og stöðull . . . . . | — | 45,00 |
| 4. | Pappirsloft og pappi á eldhús . . . . . | — | 120,00 |
| 5. | Hurðir lagaðar, 15 stk. . . . . | — | 150,00 |
| 6. | Loftlistar í kjallara og viðgerð á kili . . . | — | 130,00 |
| 7. | Steinloft og gólf í þvottahúsi . . . . . | — | 160,00 |
| 8. | Málning á loft, hurðir, glugga og eldhús . | — | 400,00 |
| | | Samtals kr. | 2055,00« |

Stefnd hefir nú mótmælt 1., 5., 6. og 8. lið matsgjörðarinnar og krafist, að þeir komi til frádráttar frá matsupphæðinni. Byggir hún mótmæli gegn þessum liðum á þeim grundvelli, að viðgerðir þeir, sem falli undir þá, stafi af eðlilegu sliti, þar sem svo langt sé liðið síðan húsið hafi verið afhent, illri

meðferð stefnöndu á húsinu eða öðrum atvikum, sem hún ber ábyrgð á, t. d. hafi hurðir í húsinu gisnað af því, að miðstöðin í því hafi verið kynt um of. Þessar staðhæfingar sínar hefir stefnd þó ekki sannað. Í matsbeiðninni er það tekið fram, að matið skuli miðað við ástand eignarinnar við afsal og að fullt tillit skuli tekið til slits, eyðingar og skemmda á notkunartímabilinu frá því að kaupin fóru fram. Með tilliti þessa skýra orðalags beiðnarinnar, svo og til matsgjörðarinnar, þar sem tekið er fram, að ekki sé um svo langan tíma að ræða, að veruleg endurnýjung hafi verið nauðsynleg á húsinu, ef vel hefði verið gengið frá því í fyrstu, þá verður krafa stefnöndu um frádrátt upphæðanna samkvæmt áðurgreindum liðum ekki tekin til greina, heldur ber að dæma hana til þess að greiða stefnöndu matsupphæðina, kr. 2055,00, í skaðabætur, að viðbættu raftaugargjaldiuu, kr. 240,00, eða samtals kr. 2295,00, en án vaxta, með því að ekki hefir verið stefnt til greiðslu þeirra.

Eftir þessum úrslitum og öllum málavöxtum þykir rétt, að stefnd verði dæmd til að greiða stefnöndu kr. 350,00 upp í málskostnað.

Vegna embættisanna hefir dómur í máli þessu ekki orðið kveðinn upp fyr en nú.

Miðvikudaginn 24. sept. 1930.

Nr. 30/1930. **Lárus Lárusson**
gegn
**Ólafi B. Magnússyni.**

Frávísun.

Dómur gestaréttar Hafnarfjarðarkaupstaðar 5. febr. 1929: Stefndur, trésmiður Lárus Lárusson Hverfisg. nr. 42 í Hafnarfirði, greiði stefnanda, Ólafi B. Magnússyni kaupmanni Laugaveg 27 í Reykjavík, kr. 259,78, ásamt 6 % ársvöxtum frá 13. júní 1927 til greiðsludags, og málskostnað, kr. 81,50, en geti stefndur eigi fullnægt þessu, er stefnanda heimilt að ganga að umkröfðum hitunartækjum í húseigninni nr. 41 í Hafnarfirði sem sinni eign, er stefndum ber að skila honum í jafn góðu ástandi og hann tók við þeim og greiða honum málskostnað eins og fyr segir.