Þriðjudaginn 8. júní 1982.

Nr. 189/1979. **Jón Ágústsson**
(Jón Hjaltason hrl.)
gegn
Danille Somers
(Hilmar Ingimundarson hrl.).

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabætur. Sýkna. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Logi Einarsson, Magnús Thoroddsen, Magnús Þ. Torfason, Sigurgeir Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 23. október 1979, að fengnu áfrýjunarleyfi samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973 hinn 9. s. m. Hann krefst sýknu af öllum kröfum stefndu í málinu og málskostnaðar úr hendi hennar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Einangrun á veggjum hinnar seldu íbúðar var eftir upphaflegri gerð sinni í samræmi við það, sem tíðkaðist, þegar húsið var reist. Sig á efsta hluta einangrunarinnar í norðurvegg íbúðarinnar stafar hvorki af tilverkanaði áfrýjanda né var honum um sigið kunnugt. Líklegt er, að einhvers raka hafi gætt á norðurvegg íbúðarinnar, meðan áfrýjandi bjó þar, sem ekki hefði átt að fara fram hjá honum. Á öðrum útveggjum er ekki raki að því er ætla verður eftir gögnum máls.

Mat hinna dómkvöddu manna, Péturs Pálmasonar verkfræðings og Sigurðar Hannessonar byggingameistara, dags. 12. júní 1978, sem stefnda styður kröfur sínar alfarið við, verður eigi talið annað en „kostnaðaráætlun um endureinangrun íbúðarinnar" allrar, eins og stefnda beiddist í matsbeiðni sinni 25. nóvember 1977. Matsgerð þessi verður því ekki höfð til leiðbeiningar um nauðsynlegan kostnað við að ráða bót á raka, sem áfrýjandi kynni að verða talinn bera

ábyrgð á. Er þetta þeim mun fremur sem matsmenn komust að þeirri niðurstöðu í matsgerð sinni, dags. 31. janúar 1977, að það sé „óraunhæft að gera ráð fyrir, að íbúðin verði einangruð upp að nýju....“

Í matsgerð þeirri, er síðast var greind, benda matsmenn á tilteknar leiðir til að ráða bót á rakamyndun og áætla kostnað við þær úrbætur. Stefnda hefur hins vegar lýst yfir, að málssókn hennar taki ekki til kostnaðar, sem metinn var með nefndri matsgerð, en styður kröfur sínar alfarið við matsgerðina 12. júní 1978, svo sem áður var sagt. Samkvæmt þessu og öðru því, sem nú hefur verið rakið, ber að sýkna áfrýjanda af kröfum stefndu í málinu.

Rétt er, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Jón Ágústsson, á að vera sýkn af kröfum stefndu, Danielle Somers, í máli þessu.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Sératkvæði

Magnúsar Thoroddsen hæstaréttardómara.

Ég er ósammála meiri hluta Hæstaréttar í því að sýkna áfrýjanda af kröfum stefndu. Ég tel það sannað, að íbúðin að Þingvallastræti 22, Akureyri, hafi verið haldin stórfelldum leyndum galla, er stefnda festi kaup á henni, þar eð reiðingseinangrun í útveggjum íbúðarinnar hafði sigið niður. Við þetta myndaðist kuldabrún efst í útveggjum, er orsakaði raka og leiddi til þeirrar skorkvikindaplágu í íbúðinni, sem lýst er í héraðsdómi. Vegna þess hve hinn leyndi galli var stórfelldur, tel ég, að áfrýjandi beri ábyrgð á honum, hvort sem hann vissi af honum eða ekki. Af þessum sökum álít ég, að stefnda eigi rétt á afslætti af kaupverði íbúðarinnar úr hendi áfrýjanda. Afsláttur þessi er hæfilega metinn til fjár í héraðsdómi. Með ofangreindum athugasemdum og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms vil ég stað-

festa hann og dæma áfrýjanda til að greiða stefndu 4.880.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Akureyrar 6. júlí 1979.

Mál þetta, sem dómtekið var 15. f. m., hefur Stefán Pálsson héraðsdómslögmaður höfðað með stefnu, útgefinni í Reykjavík 11. janúar 1979, f. h. Danielle Somers, Þingvallastræti 22, Akureyri, á hendur Jóni Ágústssyni, Réttarholti 2, Selfossi, til greiðslu á kr. 1.700.000 auk 19% ársvaxta af þeirri fjárhæð frá 12. júní 1978 til 1. júní 1979, en með 22% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, og til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndi gerir þær dómkröfur, að hann verði algerlega sýknaður af öllum kröfum stefnanda og stefnandi verði dæmd til að greiða stefnda málskostnað að skaðlausu.

Málsatvik eru þau, að með kaupsamningi, dagsettum 7. janúar 1975, lofar stefndi að selja stefnanda eignarhluta sinn, ca 42.8%, af fasteigninni nr. 22 við Þingvallastræti á Akureyri ásamt 1/4 hluta af viðbyggingu við fasteignina. Eignarhlutinn var seldur með lóðarréttindum, og er lóðin leigulóð. Bílskúrsréttur á lóð fylgdi með í kaupum þessum, og á lóðinni var kvöð um opið bílastæði. Hið selda var íbúð á 1. hæð, 2 stofur, 3 svefnherbergi, eldhús, baðherbergi, hol, forstofa, búr ásamt þvottahúsi í óskiptri sameign í kjallara, geymsla, geymsla undir útidyratröppum og geymsla í viðbyggingu. Söluverð eignarhlutans var kr. 5.200.000. Eignin var seld í því ástandi, sem hún þá var í og kaupandi hafði kynnt sér og sætt sig við að öllu leyti. Afsalsdagur og afhendingardagur íbúðarinnar skyldi vera á næstu þremur mánuðum, annars eftir nánara samkomulagi. Aðiljar sömdu svo um, að mál, sem rísa kynnu út af kaupum þessum, skyldi reka fyrir bæjarþingi Akureyrar án undanfarandi sáttaumleitunar fyrir sáttanefnd. Þann 19. mars 1975 gaf stefndi, Jón Ágústsson, út afsal til handa stefnanda, þar sem hann afsalaði stefnanda eignarhluta sínum. Í afsalinu er eignarhlutinn talinn vera 42.85% af fasteigninni nr. 22 við Þingvallastræti á Akureyri ásamt því, sem áður er rakið í kaupsamningi, og í afsali segir, að eignarhlutinn sé seldur í því ástandi, sem hann nú er í og kaupandi hafi kynnt sér og sætt sig við að öllu leyti. Skyldi afsalsdagur vera hinn 1. apríl 1975. Skömmu eftir að stefnandi og fjölskylda hennar fór að búa í íbúðinni, tóku þau að finna þar skorkvikindi í eldhúsi og víðar. Álitu þau í fyrstu, að þetta væri einungis tilviljun, og reyndu að

eyða dýrum þessum með venjulegum aðferðum. Á árinu 1976 kváðu þau hins vegar hafa kveðið svo rammt að þessu, að þau hafi látið fulltrúa frá Náttúrugripasafninu á Akureyri rannsaka sýni af skordýrum þessum.

Dr. Hörður Kristinsson, forstöðumaður Náttugripasafnsins á Akureyri, lýsir athugun sinni svo í bréfi, dags. 6. desember 1976: „Undirritaður hefur síðustu daga tekið við tveim sýnum af skordýrum úr íbúð Ólafs Rafns Jónssonar, Þingvallastræti 22, Akureyri. Í fyrra sýninu voru þrjú eintök og í því síðara fimm eintök af tegundinni Lepinotus inquilinus, sem á íslenzku er nefnt skræðulús. Þessi tegund er þekkt úr húsum og hefur fundizt víða um land og fjölgar stundum mjög, þar sem skilyrði eru fyrir hendi. Þær halda sig helzt, þar sem raki er, og lifa á ýmsum lífrænum efnum, gömlu heyi, rotnum pappír, skemma skordýra- og plöntusöfn með nagi sínu. Í síðara sýninu var einnig eitt eintak af bjöllunni Enicmus minutus, sem er heldur stærri en skræðulúsin og nefnist á íslenzku húsvinur."

Í álitsgerð, dags. 18. apríl 1977, lýsir dr. Hörður athugunum sínum á þessa leið: „Ég undirritaður hef síðan í desember 1976 og þar til í apríl 1977 þrisvar sinnum skoðað og tekið sýni af skordýrum úr íbúð Ólafs Rafns Jónssonar, Þingvallastræti 22, Akureyri. Niðurstöður þessarar könnunar eru þær, að í íbúðinni hafast að staðaldri við a. m. k. fjórar tegundir skordýra, sem virðast klekjast þar út í talsverðu magni. Tínusbjöllur (Ptinus tectus) og skræðulýs (Lepinotus inquilinus) koma fram öðru hverju hér og þar í norðurhluta íbúðarinnar, og virðist aðalaðsetur þeirra vera í rifum bak við gólflista og undir gólfdúk í svefnherbergjum. Þar komu í ljós tugir af þessum dýrum, þegar lyft var upp horni gólfdúksins í apríl 1977. Auk þess finnast öðru hverju í íbúðinni önnur bjöllutegund, húsvinur (Enicmus minutus), og reyndist einnig vera meira af honum undir gólfdúknum en annars staðar. Í baðherberginu, þar sem raki er enn meiri, kom í ljós heil klakstöð af stökkormstegund einni (Entomobrya multifasciata) undir gólfdúk. Voru þar fleiri hundruð þessa dýrs á ýmsum aldursstigum. Frá þessum fylgsnum skríða dýrin og finnast ætíð eitt og eitt hér og þar í íbúðinni. Tvö þau fyrst nefndu eru vel þekkt meindýr, sem getur fjölgað óþægilega mikið í rökum íbúðum. Ástæðuna fyrir því, að þessi skordýr hafast þarna við, tel ég vera, að samfara herbergishita er mjög mikill raki í norðurhluta íbúðarinnar. Við þetta skapast svo hentug skilyrði fyrir þessi skordýr, að tæplega getur orðið varanlegur

árangur af útrýmingu þeirra, nema fyrst verði fyrirbyggð hin mikla rakamyndun í húsinu, svo sem með endurnýjun einangrunar eða öðrum þeim ráðstöfunum, sem til þess reynast nauðsynlegar."

Þess skal getið, að áðurnefndur Ólafur Rafn Jónsson, Þingvallastræti 22, Akureyri, er eiginmaður stefnanda í máli þessu, Danielle Somers.

Þann 12. maí 1975 ritaði Ólafur Rafn Jónsson stefnda bréf, þar sem hann kvartaði undan leka frá baðkari og rakamyndun í sambandi við það svo og vegna móðu innan á gluggum og vegna láss á hurð úr íbúð í kjallara, sem reyndist hafa verið með öllu ónýtur, og fór fram á að fá kr. 100.000 í afslátt vegna þess arna. Stefndi svaraði með bréfi, dags. 27. maí 1975, og kvaðst reiðubúinn að veita kr. 25.000 í afslátt vegna lekans í baðherberginu, og veitti stefndi síðan þennan afslátt.

Þann 4. ágúst 1976 ritaði stefnandi Steindóri Gunnarssyni lögfræðingi, Espilundi 4, Akureyri, bréf vegna galla, er hún taldi hafa komið upp í íbúðinni, er hún festi kaup á af stefnda, en Steindór hafði milligöngu um sölu á íbúðinni vegna stefnda. Bréf stefnanda er á þessa leið: „Vegna kaupsamnings þess, er ég gerði við Jón Ágústsson á s.l. ári, krefst ég þess, að til verði kvaddir matsmenn, svo að metnir verði þeir leyndu gallar, sem í ljós hafa komið á íbúðinni síðan samningur var gerður. Skal fyrst minnst á kostnað þann, er ég varð fyrir, er skipta þurfti um baðkar í baðherbergi, þar eð það, sem fyrir var, reyndist ónothæft með öllu. Kostnaður af þeim völdum nam kr. 46.825.-, en þar við bætist vatnslás, blöndunartæki og vinnukostnaður við að brjóta upp múrvegginn á því gamla. Af þessum sökum vorum við baðkarslaus í heila viku, en það er engan veginn óþægindalaust fyrir fjölskyldu með tvö lítil börn.

Í öðru lagi skal getið um vatnsrennsli, sem gerði vart við sig í eldhússkáp í norðvesturhorni. Hér var ekki um neinn raka að ræða, heldur vatnsflaum, svo að varningur allur lá undir skemmdum.

Í þriðja lagi skal tilgreint, að leki hefur verið í eða undir vegg milli baðherbergis og svefnherbergis, því að blöðrur eru neðarlega á þeim svefnherbergisvegg.

Í fjórða lagi skal nefna mikinn raka í norðausturhorni svefnherbergis, sem er mikil gróðrarstía fyrir sveppagróður.

Í fimmta lagi skal geta þess, að vart hefur orðið leka á norð-

vesturvegg í kjallara, þar sem ég geymdi ýmsan varning matarkyns, og varð ég að sjálfsögðu að fjarlægja hann.

Í sjötta lagi skal greina, að steypt lok ofan á hitavatnsgeymi reyndist bókstaflega í molum, en er við fluttum í íbúðina, höfðu ónotaðar hurðir milli borðstofu og stofu verið lagðar þar ofan á, og leyndu þær ágallanum.

Í sjöunda lagi skal getið um umtalsverða sprungu á niðurfallsröri úr eldhúsvaski á kjallaravegg fyrir ofan hitavatnsgeyminn.

Að lokum skal þess getið, að gluggar eru allir mjög óþéttir og karmar trúlega fúnir. Verður og ekki annað séð en veggir meðfram gluggum séu vatnssósa orðnir af þessum sökum.

Öllum ofangreindum göllum vorum við leynd, er íbúðarkaup voru gerð, og mun ég því krefjast fullra bóta fyrir gallana og óþægindi þau, sem af þeim hafa hlotist."

Hinn 17. desember 1976 voru þeir Pétur Pálmason byggingaverkfræðingur og Sigurður Hannesson byggingameistari dómkvaddir til þess að skoða og meta meinta galla á 1. hæð húseignarinnar nr. 22 við Þingvallastræti á Akureyri samkvæmt beiðni stefnanda í máli þessu. Matsmenn skiluðu matsgerð af sér hinn 31. janúar 1977, og er matsgerð þeirra á þessa leið:

„Hinn 17. desember síðast liðinn vorum við undirritaðir útnefndir til þess að skoða og meta skemmdir og galla á 1. hæð húseignarinnar nr. 22 við Þingvallastræti á Akureyri samkvæmt beiðni Danielle Somers í bréfi til bæjarfógetans á Akureyri hinn 16. desember síðast liðinn. Í bréfi sínu tiltekur Danielle þá þætti, er hún óskar eftir, að matsmenn athugi, og óskar hún eftir því, að þeir láti í ljós álit á orsökum gallanna, hver ráð séu til úrbóta og hve mikið muni kosta að lagfæra þá, svo viðunandi sé.

Göllunum lýsir Danielle svo í bréfi sínu:

1. Talsverður leki er í eldhússkáp í norðvesturhorni.
2. Raki hefur komið frá í eða undir vegg milli baðherbergis og svefnherbergis, eins og sjá má á veggnum.
3. Mikill raki er í norvesturhorni svefnherbergis.
4. Leka hefur orðið vart í norðurvegg í kjallara.
5. Lok ofan á næturhitunargeymi er brotið.
6. Sprunga er á niðurfallsröri úr eldhúsi í kjallara fyrir ofan næturhitunargeymi.
7. Allir gluggar í íbúðinni eru mjög óþéttir og trúlega fúi í körmum.

Matsskoðun fór fram miðvikudaginn 22. desember að viðstödd-

um matsbeiðanda, Danielle Somers, ásamt Ólafi R. Jónssyni, eiginmanni hennar, svo og Birni Guðmundssyni, fulltrúa fyrri eiganda íbúðarinnar, Jóns Ágústssonar, Réttarholti 2, Selfossi.

Húsið Þingvallastræti 22 er reist á árunum kringum 1950. Á þeim árum voru almennt gerðar minni kröfur til einangrunar húsa en nú tíðkast, enda erfiðara með útvegun góðra einangrunarefna þá. Því er það, að hús, sem reist eru á þessum árum, eru að jafnaði frekar illa einangruð. Teljum við það einmitt vera aðalorsök þeirra galla, sem taldir eru upp í liðum 1, 3, 4 og sjö, að húsið er illa einangrað. Eigi að komast hjá því, að raki þéttist á köldum útveggjum, er nauðsynlegt að halda rakastigi lofts í íbúðinni sem lægstu og forðast að hylja útveggi með húsgögnum, svo sem skápum, þannig að loft verði kyrrstætt við þá.

Rakastigi má halda niðri með því að hafa góða loftræstingu, þ. e. með því að taka kalt útiloft inn og hita það upp, en við það lækkar rakastig þess.

Hér á eftir verður hverjum þætti í matsbeiðni gerð nokkur skil.

1. Leki í eldhússkáp.

Leki þessi verður til við það, að vatnsgufa sú, sem í loftinu er, þéttist við það, að loftið kólnar, er það snertir kaldan útvegginn í skápnum. Sem dæmi má áætla, að innihiti sé 20°C og útihiti —15°C. Yfirborðshiti á útivegg í eldhússkáp gæti þá verið um 10°C. Sé nú gert ráð fyrir, að rakastig inniloftsins sé 50%, yrði rakastig loftsins í skápnum, er það hefði kólnað niður í 10°C, 100% og raki því fara að falla út á útveggnum. Rakastig lofts í eldhúsi getur hæglega orðið til muna hærra en 50%, og verður þá þétting á útvegg við hærra hitastig, t. d. um 15°C ef rakastig er 70%. Til úrbóta teljum við, að annað hvort verði að loftræsa skápinn eða þá bæta einangrun bak við og ofan við hann. Til þess að bæta einangrun þyrfti að taka skápinn niður og einangra vegginn að nýju svo og loftið ofan við hann. Loftræstingu mætti koma fyrir með því að bora tvö göt í útvegg, vesturvegg, annað neðst í skápnum en hitt efst. Skápurinn yrði að vísu kaldur, en ráða mætti bót á því með því að hita útiloftið upp með einhverjum varmagjafa, t.d. ltilli peru.

2. Raki á eða í vegg milli svefnherbergis og baðherbergis.

Í baðherbergi bak við salerni sést dökk rák, er nær frá gólfi til lofts. Í veggnum bak við rákina er fallpípa frá salerni efri hæðar. Einnig er blettur í lofti, þar sem salerni á efri hæð mun standa.

Rákin og bletturinn eru augljóslega vegna raka. Við álítum, að hér sé um sama vandamál að ræða og rætt er um hér að framan, þ. e. þétting vatnsgufu úr loftinu, er það kólnar við snertingu á veggnum, og loftinu, þar sem pípan og salernið kæla yfirborðið. Teljum við líklegt, að sírennsli sé í salerniskassa á efri hæð og valdi óeðlilega mikilli kælingu. Sem áður teljum við, að lækkað rakastig lofts í íbúðinni svo og að sjálfsögðu lagfæring á vatnsrennsli í salerni efri hæðar muni laga þennan ágalla. Reynist þetta ekki nægilegt, verður að brjóta frá pípunni og einangra hana.

3. Mikill raki er í norðausturhorni svefnherbergis.

Hér er um sama vandamál að ræða og úrbótatillögur okkar því einnig þær sömu, þ. e. halda verður rakastigi lofts í íbúðinni hæfilega lágu með nægilegri loftræstingu. Til greina kemur að einangra herbergið meira með því að klæða innan á útveggi með einangrunarefni, en fyrri aðferðin er eðlilegri að okkar dómi og ódýrari.

4. Leki á norðurvegg í kjallara.

Orsök er enn hin sama og úrbótatillögur einnig. Þó kemur hér fremur til álita að einangra útveggi betur, þar sem hægara er um vik.

5. Lok vantar á heitavatnsgeymi.

Umhverfis næturhitunargeymi hafa verið hlaðnir veggir og síðan fyllt með lausum vikri milli þeirra og geymisins. Einnig hefur verið múrhúðað lok ofan á geymi milli veggja. Lok þetta hefur brotnað niður að hluta og gat komið á það. Núverandi húseigendur hafa sett 150 mm þykka einangrunarmottu yfir allt lokið. Endurbæta mætti þennan frágang með því að smíða tréramma, er mottan gæti fallið í.

6. Sprunga er í niðurfallspípu úr eldhúsvaski, ofan við heitavatnsgeymi.

Galla þennan má lagfæra með tiltölulega litlum kostnaði með því að skipta um tengistykki á pípunni og þétta að nýju.

7. Gluggar eru óþéttir og fúnir.

Þegar sagt er, að allir gluggar séu mjög óþéttir, er trúlega átt við, að opnanleg fög séu óþétt. Á þessu má ráða bót með því að

setja þéttilista á gluggagrindurnar eða í karmana. Matsmenn könnuðu ekki sérstaklega, hvort fúi væri í gluggaviðum, en trúlegt er, að svo sé einhvers staðar í hart nær 30 ára gömlu húsi. Hins vegar er auðséð, að rakamyndun er mikil á gluggum og á yfirborði steypu kringum gluggana. Eru þar enn komnar hinar sömu ástæður, er liggja til grundvallar göllum í fyrri liðunum.

Niðurstöður.

Með tilvísan til skýringa hér að framan eru niðurstöður okkar þær, að þeir gallar, sem húseigandi tiltekur, stafi af því, að húsið sé frekar illa einangrað og rakastigi lofts í íbúðinni sé haldið of háu. Úrbætur teljum við fást með því, að rakastigi sé haldið hæfilega lágu í íbúðinni, þannig að vatnsgufa falli ekki út sem raki á köldum flötum útveggja. Til þess að tryggja það, að rakastig sé hæfilegt, er nauðsynlegt að tiltækir séu rakamælir og hitamælir í íbúðinni. Við teljum óraunhæft að gera ráð fyrir, að íbúðin verði einangruð upp að nýju og skipt um glugga, en munum gera um það kostnaðaráætlun, sé þess óskað.

Kostnað við aðrar endurbætur metum þannig:

1.	Loftræsting í eldhússkáp	kr. 10.000.-
2.	Lok á hitavatnsgeymi	— 15.000.-
3.	Viðgerð á niðurfallspípu úr eldhúsi	— 5.000.-
	Samtals	kr. 30.000.-“

Stefnandi fór með bréfi, dags. 25. nóv. 1977, fram á það, að dómkvaddir yrðu matsmenn til að framkvæma ítarlegra mat á meintum göllum á eignarhluta hennar í húseigninni nr. 22 við Þingvallastræti á Akureyri, og 28. nóv. s. á. voru sömu matsmenn dómkvaddir til að framkvæma matið, og skiluðu þeir matsgerð af sér þann 12. júní 1978, og er matsgerð þeirra svohljóðandi:

„Samkomulag hefur orðið um, að við undirritaðir lykjum mati þessu í samræmi við dómkvaðningu bæjarfógetans á Akureyri frá 28. nóvember 1977. Jafnframt vísast til bréfs okkar til Páls S. Pálssonar frá 24. apríl síðastliðnum.

Til þess að betur mætti gera sér grein fyrir því, hvernig að endurnýjun einangrunar veggja yrði staðið, þótti matsmönnum nauðsynlegt að gerð yrðu göt á útveggi íbúðarinnar, svo sjá mætti, hvernig gerð þeirra væri. Annar matsmanna, Sigurður Hannesson, fór föstudaginn 19. maí og gerði athugun þessa. Voru gerð göt á norðurvegg í eldhúsi og í svefnherbergi hjóna. Fram

kom, að veggir eru þannig gerðir, að yst er steyptur veggur, 23 cm að þykkt. Þar innan við kemur torfeinangrun um 5 cm að þykkt, en síðan 7 cm þykkur hraunsteinn og loks pússning. Torfeinangrun virtist vera sigin niður, þannig að hún var horfin efst í veggjum. Ekki varð vart við, að torfið væri blautt.

Til úrbóta gerum við ráð fyrir því, að hraunsteinn og einangrun verði fjarlægð á öllum útveggjum íbúðarinnar og síðan settir trélistar innan á steypta vegginn og einangrun, glerull felld milli listanna og loks klætt með spónaplötum og málað.

Kostnað við verk þetta metum við þannig:

1. Hreinsað af veggjum	80 m² á kr. 3.000	= kr.	240.000
2. Trélistar á veggi	80 m² á kr. 1.200	= —	96.000
3. Einangrun	80 m² á kr. 1.300	= —	104.000
4. Klæðning	80 m² á kr. 2.000	= —	160.000
5. Lagfæring við glugga	70 m² á kr. 1.500	= —	105.000
6. Máling útveggja	80 m² á kr. 1.400	= —	112.000
7. Málning innv. og lofta	250 m² á kr. 800	= —	200.000
8. Endurnýjun raflagna í veggjum	lauslega áætlað	= —	150.000
		= kr.	1.167.000
9. Ófyrirséð og stjórnunarkostnaður 20%		= —	233.000
		Alls kr.	1.400.000

Ekki er reiknað með, að skipt sé um glugga, og ekki er reiknað með kostnaði íbúa við flutning og óhagræði, meðan á viðgerð stendur."

Stefnandi byggir bótakröfu sína á þessari niðurstöðu matsmannanna og krefst þar að auki kr. 300.000 vegna óþæginda við flutning úr íbúðinni og óhagræðis, meðan á viðgerð stendur, eða samtals kr. 1.700.000, sem er höfuðstóll stefnufjárhæðarinnar.

Stefnandi og eiginmaður hennar áttu margvísleg bréfaskipti við heilbrigðisnefnd Akureyrar og einstaka meðlimi í heilbrigðisnefnd, og af því tilefni gerði heilbrigðisnefnd Akureyrar eftirfarandi bókun á fundi þann 10. maí 1977:

„Heilbrigðisfulltrúi hefur leitað ráða hjá Sigurði Richter, sbr. samþykkt nefndarinnar 18. apríl s.l. Hann hafði og fengið Hannes Kristmundsson, garðyrkjumann, til að úða í húsinu.

Fulltrúar nefndarinnar (tveir nefndarmanna) og héraðslæknir

hafa skoðað íbúðina. Eru þeir sammála um, að íbúðin sé ógeðfelld vegna raka, en ekki, að um heilsuspillandi húsnæði sé að ræða. Rakinn sé einkamál húseiganda, en nefndin álítur, að fengnum upplýsingum, að óvíst sé, að takist að útrýma meindýrum þeim, sem um er að ræða, nema hann hverfi. Á hinn hinn bóginn er nefndin að sjálfsögðu fús til að vinna að útrýmingu meindýranna á sama hátt og á sama grundvelli og tíðkast hefur í bænum, óski íbúðareigandi þess."

Þann 11. maí 1978 gaf Baldur Jónsson læknir eftirfarandi vottorð:

„Vottast hér með, að undirritaður hefir fyrr í maí skoðað íbúð Ólafs Rafns Jónssonar að Þingvallastræti 22 hér í bæ. Mjög mikill raki og afleiðing raka sást í íbúðinni, sérlega í norður- og austurhluta hennar: Veggmálning farin af í hornum, við glugga og gólf. Gólfdúkur laus og raki undir. Of rakt loft í íbúð veldur fólki talsverðum óþægindum, föt og sænguföt verða rök. Kaldir veggir og gluggar verða þvalir, málmar ryðga, matsvörur, tau og tré mygla. Sveppir (t. d. merulius lacrymans) setjast gjarnan að í rökum íbúðum og eyðileggja tré og múrveggi. Einnig voru rakar íbúðir hér áður fyrr taldar valda lungnasjúkdómum og gigtarsjúkdómum og voru að því leyti til óheilsusamlegar. Raki íbúðarinnar mun sennilega stafa af slæmri einangrun veggja. Rannsóknir hafa sýnt, að erfitt er að halda illa einangruðum húsum notalega hlýjum. Það getur munað 5 stigum, hvað heitara er upp undir lofti en niðri við gólf. Í veleinangruðum stofum þarf munurinn ekki að vera meiri en 1 eða 2 stig. Það sést því af þessu, að íbúð þessi er vægast sagt allóheppileg fyrir börn."

Á dómskjali nr. 31 hefur verið lagt fram vottorð Rafveitu Akureyrar um rafmagnsnotkun á næturhita í margnefndri íbúð við Þingvallastræti 22, Akureyri, frá 22. nóv. 1963 til 27. júlí 1969 og sundurliðunin þannig eftir álestrum:

Frá 22. 11. 1963	— 19. 11. 1964	22100	kwst.
— 19. 11. 1964	— 27. 12. 1965	26700	—
— 27. 12. 1965	— 19. 11. 1966	26100	—
— 19. 11. 1966	— 20. 11. 1967	41700	—
— 20. 11. 1967	— 19. 11. 1968	51700	—
— 19. 11. 1968	— 28. 7. 1969	36900	—

Á dómskjali nr. 24 er yfirlit yfir rafmagnsnotkun í íbúðinni Þingvallastræti 22, miðhæð, sem hér segir, en íbúðin er hituð upp með svokölluðum næturhita:

Árið	1970	til 31. 12.	27.947	kwst.
—	1971	— 31. 12.	30.060	—
—	1972	— 31. 12.	35.033	—
—	1973	— 31. 12.	36.600	—
—	1974	— 31. 12.	36.676	—
—	1975	— 31. 12.	27.590	—
—	1976	— 31. 12.	27.977	—
—	1977	— 31. 12.	26.565	—

Verður nú rakinn framburður aðilja og vitna í máli þessu svo og vottorð, sem fram hafa verið lögð.

Stefndi, Jón Ágústsson húsasmiður, Réttarholti 2, Selfossi, fæddur 7. júlí 1936, kom fyrir dóminn mánudaginn 2. apríl sl. og bar eftirfarandi: Hann kvaðst hafa keypt íbúð að Þingvallastræti 22 síðara hluta árs 1969 og flutt í hana í mars 1970 og hafi þessi íbúð alla tíð verið í leigu, þar til hann flutti í hana. Hann kveðst hafa standsett íbúðina alla og hvergi hafa orðið var við raka í henni. Ekki hafi hann heldur orðið var við nein skordýr í henni. Hann kvaðst hafa aukið kyndingu í íbúðinni til þess að halda uppi eðilegum húshita og nýtt kosti næturhitunarinnar til hins ýtrasta. Hann kveðst hafa málað eitt herbergi í miðri íbúðinni svo og betrekkt vesturvegg í norðursvefnherbergi og suður- og vesturvegg í eldhúsi og austurvegg í holi og hafi hann gert þetta tveimur árum áður en hann seldi íbúðina. Hann kvað stefnanda og eiginmann hennar hafa skoðað íbúðina gaumgæfilega á gamlársdag 1974 og hafi það verið Ólafur Rafn Jónsson, sem annaðist skoðunina aðallega. Hann kveðst hafa sýnt þeim, hverju áfátt var í íbúðinni, og hafi einu svörin verið „Þetta skiptir ekki máli, þetta breytir engu.“ Hann kveðst fyrst hafa frétt um raka í íbúðinni 22. desember 1976, er honum var boðið að vera viðstaddur matsskoðun. Hann kvaðst bæði hafa keypt og selt íbúðina á gangverði á þeim tíma, að því er hann telur. Hann kvaðst hafa keypt íbúðina óséða, aðeins skoðað íbúðina á hæðinni fyrir ofan, sem hafi verið nákvæmlega eins, en íbúðirnar muni hafa verið byggðar á sama tíma. Hann kvaðst hafa vitað, að Hjálmar Pétursson og kona hans bjuggu í íbúðinni, en hann hafi aldrei rætt við hann. Hann kvaðst ekki hafa skipt um eldhúsinnréttingu í íbúðinni, heldur gert við hana og málað. Hann kvað sig minna, að hann hafi keypt íbúðina á kr. 1.350.000. Hann kvaðst hafa haldið uppi 20—23° hita á Celcius í íbúðinni, er hann bjó þar. Hann

kvað 6 manns hafa búið í íbúðinni, er hann bjó þar. Aðspurður kvað mættur (sic), að sér hefði verið tjáð, að íbúðin væri einangruð á þann hátt, er tíðkaðist á þeim tíma, sem húsið var byggt á. Hann kvað íbúðina alls ekki hafa verið illa einangraða og kvað allt húsið hafa verið nýtt til íbúðar, er hann bjó þar. Hann kvaðst hafa stillt næturhitunina á mesta hita og ekki hafa notað aðra orku til upphitunar. Aðspurður um dskj. nr. 21 kvað hann, að stefnandi hafi fengið það vegna lánsumsóknar til Húsnæðismálastofnunar ríkisins.

Hann upplýsti, að Björn Guðmundsson væri tengdafaðir sinn, en vottorð Björns heilbrigðisfulltrúa, dags. 27. júní 1975, á dskj. nr. 21 hljóðar þannig:

„Ég undirritaður hefi í dag skoðað íbúð í Þingvallastræti 22, Akureyri. Íbúðin er á miðhæð hússins. Hún er 5 herbergi og eldhús ásamt snyrtingu með salerni, baðkeri og handlaug. Í kjallara er þvottahús með öðrum og geymslur. Íbúðin fullnægir settum reglum í heilbrigðisreglugerð gr. 86 1.1. til 86 1.4."

Sama dag kom fyrir dóminn Danielle Somers, stefnandi í máli þessu, húsmóðir, Þingvallastræti 22, Akureyri, fædd 28. febrúar 1944, og er skýrsla hennar á þessa leið, og staðfesti stefnandi skýrslu sína og kvaðst hafa samið hana með aðstoð eiginmanns síns:

„Undir lok desember mánaðar á árinu 1974 skoðuðum við hjón íbúðina á fyrstu hæð Þingvallastrætis 22 hér í bæ. Var það eftir ábendingu frá Steindóri Gunnarssyni, sem rak þá fasteignasölu.

Mikill hiti var í íbúðinni þennan dag, og vakti það athygli okkar. Einkum er okkur þó minnisstætt, að húsbóndinn á heimilinu, Jón Ágústsson, húsasmiður, var íklæddur stuttermaskyrtu, sem var vel við hæfi að sumarlagi, en nú var frost og snjór, enda svartasta skammdegi. Spurði ég Jón því, hvort nóg væri af heitu vatni. Svaraði hann því til, að það væri alveg nóg.

Viðbygging, sem síðar reyndist gerónýt, leit einkar vel út og máluð fagurgul. Þar inni var lítið, sem benti til annmarka á henni, nema hvað sýnilegur leki var meðfram brún á samskeytum við húsið. Jón Ágústsson lét orð falla í þá átt, að viðbygging þessi væri ónýt, en yfirlýsing þessi stakk mjög í stúf við fagurmálað umhverfið, og við hjónin töldum ummæli hans vera til komin vegna óvenju gagnrýnis auga iðnaðarmannsins, sem vandar vel til vinnu sinnar.

Þegar við skoðuðum íbúðina, gengum við um hana og litum inn í herbergin stuttlega, enda vorum við alls óviss um, að við

myndum festa okkur hana. Vorum við mestan tímann í skála og eldhúsi. Þegar við litum inn í svefnherbergin, kom okkur nokkuð undarlega fyrir sjónir, að rúm virtust vera helst í hornum og undir gluggum. Tilhögun á rúmum var þannig, að höfðalag var undir gluggum, og þótti okkur það nokkuð kynlegt.

Eiginmaður minn, Ólafur Rafn Jónsson, sagði mér, að hann hefði spurt Jón Ágústsson um gler í gluggum og fengið þau svör, að gler væri tvöfalt, en af eldri gerð, þannig að ekki væri um verksmiðjusamsett gler að ræða. Hefði Jón fullyrt, að gluggar væru ágætir í íbúðinni.

Baðkar það, er við sáum í íbúðinni, var gamalt, djúpt og innmúrað. Eftir að fjölskylda mín hafði notað það í fáeina daga, þ. e. a. s. með því að nota símann, en ekki til kerlauga, kom allt í einu eigandi efri hæðar hússins hlaupandi inn til mín og tilkynnti: „Það lekur í kjallara". Er ég athugaði þetta, sá ég niðri í þvottaherberginu, sem er staðsett beint undir baðherbergi okkar, voru fötur og smápottar undir þeim stað, þar sem lekinn var. Í loftinu sá ég greinileg ummerki raka og vatns frá baðkari okkar.

Þegar við höfðum skoðað íbúðina, buðu húsráðendur okkur kaffi, en áður höfðum við rætt nokkuð um gluggatjöldin í íbúðinni. Höfðu þau verið sett vel til hliðar frá gluggum, eða u. þ. b. 30 cm hvorum megin, og þótti mér það óvenjulegt. Skýring konu Jóns var á þá leið, að þetta væri gert til að hlífa gluggatjöldunum við sólu. Síðar áttaði ég mig á því, að með þessu móti mátti sennilega auka loftstreymi um íbúðina, en í gluggum kom einmitt skræðulús fram, eftir að við fluttum. Einkum bar á henni og gerir enn í innanverðum gluggakistum. Við kaffidrykkjuna skýrðu hjónin okkur frá því m. a., að grannar væru þarna góðir og í húsinu væru tvær gamlar konur, en þau töldu, að þær væru sennilega á förum. Gátu þau þess sérstaklega, að kona á efri hæð hússins, Gríma Guðmundsdóttir, hefði reynst þeim mjög vel og hefði hún m. a. lánað þeim teppi á íbúðina. Héldu þau, að hún myndi „bráðum selja" og flytjast til sonar síns í Reykjavík. Til allrar óhamingju komumst við ekki að því fyrr en um seinan, að umrædd kona reyndist vera systir konu þeirrar, sem vel þekkt er hér í bæ undir nafninu „X". Hefði ég vitað það, hefði ég aldrei keypt húseign á móti konunni.

Jón Ágústsson innti okkur eftir því, hvernig okkur líkaði við íbúðina, og bað okkur að láta sig vita strax um þetta, svo að hann færi ekki að óþörfu að svipast um eftir öðrum kaupendum. Myndi hann geyma okkur íbúðina, svo ekki færi eins fyrir okkur

hjónum og honum, þegar hann hugðist kaupa hús á Selfossi. Hefði hann talið sig eiga þar húsið víst, en þá hefði allt í einu skotið upp kollinum maður með gnótt fjár og hefði hann hremmt hnossið. Fylgdi það sögunni, að sá maður hefði komið frá Vestmannaeyjum.

Þegar við skoðuðum kjallarann, reyndist hann fremur dimmur. Fyrir framan rafmagnstöflu var gamalli hurð hallað lauslega, en þó nóg til þess, að ekki sást í töfluna né heldur hvernig gengið var frá skipulagi í kjallara, þ. e. a. s. undarlegan frágang eignahluta húseigenda. Jón benti okkur hinsvegar á hurðir úr skilrúmi milli borðstofu og dagstofu, og lágu þær ofan á næturhitunargeyminum, þannig að yfirborð geymisins sást ekki.

Sameiginlegt þvottaherbergi var skoðað, og einu athugasemdir Jóns voru á þá leið, að sambýlingurinn, Gríma Guðmundsdóttir, notaði það ekki, þar eð hún hefði þvottavél uppi hjá sér.

Þegar við kvöddum hjónin að lokinni skoðunarferð, spurðum við um íbúðarverð og báðum þau um að geyma okkur íbúðina, ef unnt væri, á meðan við könnuðum, hversu mikið við gætum fengið fyrir nýja íbúð okkar í Víðilundi, en kaupverð nýskoðaðrar íbúðar var 5,2 milljónir.

Óþarft er að taka fram, að kaupin voru gerð, og annaðist Steindór Gunnarsson þau.

Þegar eiginmaður minn sótti húslykilinn til Jóns Ágústssonar, var síðastnefndur undarlegur á svip, er hann sýndi manni mínum gólfið í þvottaherberginu í kjallaranum og gat þess, að yfir gólfið streymdi jafnan vatn, þegar þíða væri, og kæmi það undan viðbyggingunni. Sem betur færi þá rynni það hins vegar beint yfir gólfið og ofan í svelg við innvegg. Nokkuð kom þetta manni mínum á óvart, en tæplega var neitt við þessu að segja, þegar svo langt var komið, enda er hann alls ófróður um slíka hluti sem byggingar.

Þegar Jón var að rýma húsið, kom hann að máli við okkur og vildi þá fá að hafa á brott með sér spegli, sem var í baðherberginu, og einnig gardínubrautir, svonefndar Zetubrautir, úr herbergjunum, en þetta töldum við naglfasta hluti, sem ættu að fylgja íbúðinni, og lét hann þá gripi þessa eiga sig.

Þegar ég sá grútskítuga Rafha eldavél, sem kona Jóns var að reyna að hreinsa, sagðist ég ekki vilja hana og gætu þau tekið hana með sér mín vegna, og í endurgjaldsskyni fyrir hana var Jón Ágústsson svo rausnarlegur að láta okkur eftir tréfót einn, sem þvottavél þeirra hjóna hafði staðið á. Ekki var okkur í fyrstu

ljóst, hve nauðsynlegur hann var, fyrr en vatn tók að streyma undan viðbyggingu.

Eitt hið fyrsta verk, sem vinna þurfti, eftir að við fluttum í íbúðina, var að brjóta upp gamla innmúraða baðkarið og koma fyrir nýju. Óþarft mun að geta þess, hversu aðstæður þessar voru okkur erfiðar með eins árs og þriggja ára börn í íbúð, þar sem ekkert baðkar var fyrir hendi. Við þetta neyddumst við að búa í heila viku.

Um þetta leyti hringdi Jón Ágústsson frá Selfossi og spurði, hvernig okkur líkaði við íbúðina. Svaraði ég honum því til, að íbúð með engu baði væri engin íbúð.

Allt það rask, sem fylgdi því að skifta um baðker, var með ólíkindum, því að ryk mikið fylgdi því, er maður minn braut upp múrvegginn umhverfis baðkarið. Þess má og geta, að við fjarlægingu múrbrotanna varð maðurinn minn fyrir því óhappi að á bíl okkar var ekið, og vorum við bíllaus næstu sex mánuði.

Þegar leið að hausti, urðum við vör við vatn og skordýr í gluggum svo og í eldhússkápum. Í fyrstu héldum við, að um leka væri að ræða frá efri hæð, og spurði maðurinn minn þá eiganda efri hæðar hússins, Grímu Guðmundsdóttur, um það, hvort áður hefði verið kvartað um leka þarna, en hún hélt, að slíkt hefði ekki komið fyrir nema etv. einu sinni eða svo í mjög slæmu veðri.

Síðar urðum við vör bæði við raka og skordýr í svefnherbergi. Fór ég þá að spyrjast fyrir meðal nágrannanna um það, hvort rétt væri, að aldrei hefði verið kvartað undan húsnæðinu. Sagði mér Lillý Adamsdóttir, eiginkona Óskars Ásgeirssonar, að allir íbúendur fyrstu hæðar, er hún vissi til, hefðu kvartað, en íbúðin var um nokkurt skeið leiguíbúð, eða þar til Jón Ágústsson keypti hana. Þá brá hins vegar svo við, að hún var ljómandi góð að því er hann og kona hans sögðu.

Helga Gunnarsdóttir, nú til heimilis að Þingvallastræti 26, bjó um hríð í íbúðinni ásamt bróður sínum, Sigurði, og sagði hann mér, að þau systkini hefðu aldrei getað geymt neitt í eldhússkáp í norðvesturhorni vegna vatnsflaums.

Annar fyrrverandi nágranni minn, Heiða að nafni, tengdadóttir Kristjáns Jónssonar, forstjóra, Þingvallastræti 20, sagði mér, að Jón Ágústsson hefði sífellt verið með málningapensil og verkfæri í hendi, þegar hann var heima við. Hefði mátt sjá hann um hverja helgi við einhverja iðju. Í þessu viðfangi er rétt að geta þess, að Jón minntist á það, að mála þyrfti glugga íbúðarinnar að utan, en að öðru leyti væru þeir góðir. Önnur varð nú reyndin.

Eftir að við fluttum, urðum við m. a. að fjarlægja úr viðbyggingu tvo trékassa, sem fullir voru af tómum áfengisflöskum, en okkur hefir alltaf verið það nokkur ráðgáta, hvers vegna þessi varningur var þarna.

Við reyndum af fremsta megni að auka hitanýtingu í íbúðinni, eftir að við fluttum í hana. Vöfðum við m. a. allar hitaleiðslur í kjallara, þar sem næturhitunargeymir var, með sérstaklega góðri einangrun, og annaðis Óskar Ásgeirsson það verk. Þess skal getið, að umrædd næturhitun var ætíð mjög illa virk, en viðgerðartilraunir dugðu ekki betur en svo, að 1/12 kerfis virkaði ekki.

Þess skal getið, að þegar ég kannaði betur aðstæður í næturhitunarklefa, komst ég að raun um það, að lokið á geyminum var mölbrotið, en ofan á því höfðu einmitt legið hurðirnar tvær, sem getið var hér að ofan.

Hitavandamál íbúðarinnar hefir greinileg verið nokkuð vandamál vegna óeðlilega mikils raka í íbúðinni, þannig að til árekstra mun hafa komið milli t. a. m. Hjálmars Péturssonar, er leigði þessa íbúð á fyrstu hæð, og eiganda hússins, Grímu Guðmundsdóttur. Jón Bjarnason, úrsmiður hér í bæ, fyrrverandi vinnuveitandi Hjálmars, telur sig muna það, að Hjálmar hafi kvartað ekki aðeins undan skordýrum og vatni, heldur undan því, að Gríma Guðmundsdóttir hafi verið að rífast í honum fyrir að hita ekki nóg.

Hjálmar Pétursson sagði manni mínum á sínum tíma frá því, að kona hans fyrrverandi hefði meira að segja kvartað við heilbrigðisfulltrúa bæjarins vegna skordýra í íbúðinni. Hefði hann talið ráðlegast að sprauta með einhverjum efnum.

Ýmsum þáttum virðist hafa verið illa frágengið í húsinu, og þannig kom dag einn um haustið 1977 upp mikið vatn í kjallara, þ. e. í þvottaherbergi. Að þessu tilefni kom á vettvang Hilmar, verkstjóri hjá Akureyrarbæ, og taldi hann, að frárennsli frá húsinu sjálfu væri um að kenna. Gat hann þess, að hann hefði oftsinnis verið til kvaddur að Þingvallastræti 22 vegna slíks vanda á undangengnum fimm árum. Að þessu sinni reyndist víst um stíflu í rörum í götunni, og var þá skift um gólfdúk í kjallara og komið fyrir vatnsheldum gólfdúk.

Að lokum vil ég taka fram, að við keyptum íbúðina í góðri trú og töldum húsasmíðinn færan um að meta hana til sanngjarns verðs, og við töldum þá, að sú staðreynd, að Jón Ágústsson er tengdasonur heilbrigðisfulltrúa Akureyrarbæjar nokkra tryggingu fyrir því, að hér væri allt með felldu."

Sama dag kom fyrir dóminn Ólafur Rafn Jónsson, eiginmaður stefnanda, menntaskólakennari, fæddur 8. júlí 1936, og kvaðst hann vilja gera framburð stefnanda, eiginkonu sinnar, að framburði sínum. Vitnið segir, að er þau skoðuðu íbúðina, hafi enginn byggingafróður maður verið viðstaddur af þeirra hálfu og hafi hann ekki getað leitað ráða hjá neinum byggingafróðum aðilja. Vitnið segir, að kona stefnda hafi komið þeim skilaboðum til þeirra, að þau gætu skoðað íbúðina um kl. 1800 á gamlársdag 1974. Vitnið kvaðst ekki hafa tekið eftir neinum raka í íbúðinni, er hann skoðaði hana, og sagði, að íbúðin hefði sennilega verið í sama ástandi, þegar hann fékk hana, eins og hún var, þegar kaupin voru gerð. Vitnið kvaðst hafa fengið kr. 25.000 í afslátt af íbúðarverðinu frá stefnda og hafi hann verið óánægður með þá fjárhæð. Hafi Steindór Gunnarsson lögfræðingur annast samningaviðræður við stefnda um þennan afslátt, en vitnið kveðst aldrei hafa veitt endanlegt samþykki sitt fyrir þessari afgreiðslu. Vitnið kvaðst ekki hafa rætt við stefnda um nokkurn fyrirvara varðandi greiðslu þessa, en hann hafi tjáð Steindóri óánægju sína. Vitnið kveðst ekki minnast þess að hafa kvartað við Jón Ágústsson um ástand íbúðarinnar fram að þeim tíma, er matsskoðun fór fram þann 22. desember 1976. Vitnið kvað Jón Ágústsson hafa bent á við skoðun, að golfdúkur á einu svefnherbergi væri lélegur, svo læki rör í kjallara, einnig að viðbygging væri léleg. Vitnið kveðst alltaf hafa litið á Steindór Gunnarsson, lögfræðing og fasteignasala, sem umboðsmann stefnda varðandi eftirmál vegna íbúðarkaupanna. Vitnið kvað næturhitunina hafa reynst ófullnægjandi og hafi þau fengið aukna raforku til kyndingar svo og hafi þurft að skerpa á hitanum með kolamiðstöð í mestu kuldum um stundarsakir, og kvað vitnið, að reynt hafi verið að halda hitastigi í íbúðinni í kringum 19—21° Celcius, en í eldhúsi hafi þetta ekki tekist, sérstaklega í norðanátt. Vitnið sagði, að er þau fluttu í íbúðina, hafi fjölskyldumeðlimir verið fjórir, en séu nú sex. Aðspurt um dómskjal nr. 21 kvaðst vitnið ekkert kannast við tilurð þess. Vitnið kvað rakann í íbúðinni mun meiri vetur og vor heldur en að sumarlagi, en þó sé hann alltaf viðvarandi, en skordýragangur sé nokkuð jafn allt árið. Vitnið upplýsti, að fyrst hefði orðið vart við raka í eldhússkáp haustið 1975 svo og skordýr. Vitnið gat þess, að athugasemdir hafi komið frá Rafmagnseftirliti ríkisins varðandi frágang á raflögn í íbúðinni og sé til skýrsla um þetta frá 4. nóvember 1976.

Á dskj. nr. 22 er eftirfarandi vottorð, sem liggur frammi í málinu:

„Við undirrituð Guðrún Bryndís Björnsdóttir og Halldór Pétursson, til heimilis í Akuregerði 3 F, Akureyri, vottum hér með, að við vorum nákunnug Gyðu H. Björnsdóttur og Jóni Ágústssyni, sem bjuggu í Þingvallastræti 22, miðhæð, á árunum 1970 til 1975 og komum þar mjög oft, stundum í hverri viku, urðum við aldrei vör við raka í íbúðinni eða sáum nein merki um, að svo hefði verið. Þegar Jón og Gyða fluttu úr íbúðinni í mars 1975, hjálpuðum við þeim til að flytja búslóð þeirra út í bíl og gera íbúðina hreina, ekki sáum við þá nein merki um raka í íbúðinni.

Akureyri, 24. jan. 1979

Bryndís Björnsdóttir Halldór Pétursson."

Þann 2. apríl sl. kom Guðrún Bryndís Björnsdóttir húsmóðir, Akurgerði 3 F, Akureyri, fædd 12. júlí 1945, fyrir dóminn og staðfesti þetta vottorð og kvað það samið með eiginmanni hennar, Halldóri Péturssyni.

Sama dag kom fyrir dóminn sem vitni Halldór Pétursson rafverktaki, Akurgerði 3 F, Akureyri, fæddur 2. október 1941. Staðfesti hann dskj. nr. 22 og kvaðst aldrei hafa heyrt getið um ágang skordýra í íbúðinni.

Á dskj. nr. 23 liggur frammi svofellt vottorð frá vitninu Halldóri Péturssyni:

„Akureyri 24. jan. 1979

Ég undirritaður Halldór Pétursson rafvirkjameistari, Akurgerði 3 F, Akureyri, votta hér með, að ég skipti um raflögn í íbúð Jóns Ágústssonar, Þingvallastræti 22, Akureyri. Gerði ég það með þeim hætti, að ég dró gömlu leiðslurnar úr rörunum og setti nýjar í staðinn, var þetta á árinu 1971. Leiðslurnar eru í járnrörum í íbúðinni. Ekki sá ég vott af raka eða bleytu á leiðslunum, þegar ég tók þær úr rörunum. En þegar skipt er um leiðslur, þar sem raki er, ryðga rörin innan og einangrun bilar á leiðslunum, og leiðir þá út."

Vottorð þetta staðfesti vitnið í dóminum.

Dskj. nr. 24 um raforkunotkun í íbúðinni var borið undir vitnið. Vitnið kvað Áslaugu Magnúsdóttur, skrifstofustjóra Rafveitu Akureyrar, hafa gefið sér upp raforkunotkun í íbúðinni og rafmagnseftirlitsmaðurinn Agnar Árnason hafi gefið sér upplýsingar um skoðanir á rafkerfinu og séu þessar upplýsingar þeirra skráðar eftir bestu vitund, þekkingu og samvisku.

Dskj. nr. 10 var borið undir vitnið Halldór Pétursson, en vottorð þetta samdi bróðir vitnisins, Hjálmar Pétursson, og er það svohljóðandi:

„Ég undirritaður var búsettur um nokkur ár í íbúð þeirri að Þingvallastræti 22, sem Danielle Somers er eigandi að. Allan þann tíma, sem ég bjó þar, þ. e. a. s. 1968, 1966 og 1967, varð ég var við maura, sem ég reyndi hvað eftir annað að útrýma, en ekkert dugði. Einnig gætti mikils raka í íbúðinni, einkum þó í eldhússkápum.

Akureyri, 15. apríl 1977."

Vitnið Halldór Pétursson kvaðst oft hafa komið í íbúðina, þegar Hjálmar bróðir hans bjó þar, og aldrei hafa heyrt minnst á skordýr né raka. Vitnið kvaðst kannast við rithönd Hjálmars undir dskj. nr. 10.

Vitnið Aðalheiður Elísabet Þorleifsdóttir húsmóðir, Þórunnarstræti 133, Akureyri, fædd 12. febrúar 1928, kom fyrir dóminn þann sama dag. Staðfesti vitnið þar vottorð sitt, sem er á dskj. nr. 29 og hljóðar svo:

„Akureyri 15. mars 1979.

Ég undirrituð Aðalheiður Þorleifsdóttir, Þórunnarstræti 133, Akureyri, votta hér með, að ég var nákunnug hjónunum Gyðu H. Björnsdóttur og Jóni Ágústssyni, sem bjuggu í Þingvallastræti 22 hér í bæ. Meira að segja kom ég á heimili þeirra oft í viku hverri. Fór ég þá um alla íbúðina, meðal annars inní skápa í eldhúsi, og varð aldrei vör við raka, hvorki þar né annarsstaðar í íbúðinni.

Aðalheiður Þorleifsdóttir
Virðingarfyllst."

Aðspurt kveðst vitnið aldrei hafa fundið rakalykt í íbúðinni né heldur hafa orðið vör við nein skordýr þar né um þau heyrt.

Sama dag komi fyrir dóminn sem vitni Magnús Snæbjörnsson bifreiðaeftirlitsmaður, Þórunnarstræti 133, Akureyri, fæddur 23. júlí 1924, og staðfesti hann vottorð sitt á dskj. nr. 30, sem hljóðar svo:

„Akureyri 15. mars 1979.

Ég undirritaður Magnús Snæbjörnsson, Þórunnarstræti 133, Akureyri, votta hér með, að ég var nákunnugur Gyðu H. Björnsdóttur og Jóni Ágústssyni, sem bjuggu í Þingvallastræti 22, Akur-

eyri, og kom þar í íbúðina mjög oft. Aldrei varð ég var við raka í íbúðinni, hvorki í eldhúsi né annars staðar, en í eldhúsinu drakk ég oft kaffi.

Virðingarfyllst,
Magnús Snæbjörnsson."

Aðspurt kvaðst vitnið aldrei hafa fundið þarna rakalykt né heyrt um skordýragang.

Sama dag kom fyrir dóminn sem vitni Björn Guðmundsson heilbrigðisfulltrúi, til heimilis að Holtagötu 4, Akureyri, fæddur 28. maí 1911. Vitnið upplýsti, að hann væri tengdafaðir stefnda. Vitninu var sýnt dskj. nr. 21. Vitnið segir, að skjal þetta hafi verið samið vegna lánsumsóknar til Húsnæðismálastofnunar ríkisins, og telur hann, að Ólafur Rafn hafi beðið sig um að gefa þetta vottorð og hafi hann farið á staðinn og skoðað íbúðina, en þá hafi Ólafur ekki verið við, heldur stefnandi, og sé skjal þetta samið eftir þessa skoðun. Vitnið segir, að skoðun á íbúðinni hafi verið lausleg, þar sem hann hafi verið vel kunnugur íbúðinni. Vitnið segist gefa mikið út af svona vottorðum vegna lánsumsókna og fari hann ætíð á staðinn til skoðunar. Vitnið kveðst hafa verið heilbrigðisfulltrúi hér í bæ í 17 ár og hafi hann aldrei heyrt á starfsferli sínum, að skordýr eða raki væri í íbúðinni, þ. e. a. s. ekki fyrr en stefnandi og Ólafur Rafn kvörtuðu yfir því. Aðspurt segir vitnið, að fyrrverandi eiginkona Hjálmars Péturssonar hafi aldrei kvartað við hann um ágang skordýra í íbúðinni. Vitnið segir, að oftast sé slagi eða raki í húsum, sem kvartað sé undan ágangi skordýra.

Sama dag kom fyrir dóminn sem vitni Tómas Ingi Olrich konrektor, til heimilis að Knarrarbergi, Öngulstaðahreppi, fæddur 13. febrúar 1943. Staðfesti vitnið vottorð sitt á dskj. nr. 9, sem hljóðar svo:

„Akureyri, 17. apríl 1977.

Ég og fjölskylda mín vorum búsett að Þingvallastræti 22, í íbúð þeirri, sem nú er í eigu Danielle Somers, á árunum 1951 til 1961. Á þeim árum urðum við vör við raka í eldhússkápum við norðurvegg. Í raka þessum þrifust skordýr, sem ég kann ekki deili á. Ekki var gerð tilraun af hálfu eigenda hússins, Arnalds Guttormssonar, til að bæta úr þessu.

Tómas I. Olrich."

Aðspurt kvaðst vitnið ekki minnast þess, að raki hafi verið á öðrum stöðum í íbúðinni en í eldhússkápum á norðurvegg. Vitnið telur sig muna það, að kvartað hafi verið undan skordýrum þessum við þáverandi eiganda hússins, Arnald Guttormsson, en kveðst þó ekki þora að fullyrða það. Vitnið kveðst ekki hafa vitað þá, hvers konar skordýr þetta hafi verið, en á núverandi þekkingarstigi telur hann, að hafi verið um tínusbjöllur að ræða og hafi verið nokkuð af þeim. Hafi hin síðari ár verið reynt að útrýma skordýrum þessum kerfisbundið tvisvar á ári með því að þurrka og þvo skápana, en þetta hafi engan árangur borið til lengdar. Vitnið segir, að hiti í íbúðinni hafi verið þokkalegur.

Sama dag kom fyrir dóminn sem vitni Sigurður Hannesson byggingameistari, til heimilis að Austurbyggð 12, Akureyri, fæddur 8. desember 1923. Vitnið staðfestir matsgerðirnar á dskj. nr. 7 og 18 og kveður hann þær samdar eftir bestu vitund og þekkingu. Vitnið upplýsti, að um tvenns konar aðferðir hefði verið að ræða, þegar einangrað var með reiðingi. Annað hvort hafi reiðingurinn verið í stórum plötum eða hann skorinn niður í strengi, ca 7 cm breiða, og hafi íbúðin verið einangruð með þessum reiðingsplötum og hafi þær sigið saman, þar sem athugað var í svefnherbergi og eldhúsi, þannig að einangrunarlaust hafi verið ca 10 cm frá loftplötu. Vitnið segir, að það hafi verið mat þeirra, að óráðlegt væri að bæta úr þessum einangrunargalla nema með því að einangra vegginn upp á nýtt. Vitnið segir, að þeir hafi ekki athugað um einangrun í öðrum íbúðum í húsinu. Vitnið segir, að þeir hafi ekki athugað, hvort rakinn í íbúðinni gæti stafað af leka frá þaki, þar sem engin ummerki hafi verið í íbúðinni, sem bentu sérstaklega til þess. Vitnið upplýsir, að ekki hafi verið sjáanlegar skemmdir á útveggjum hússins. Vitnið segir, að möguleiki hafi verið á því að slá upp trégrind innan á hina rakamettuðu veggi íbúðarinnar og einangra og klæða svo utan á með spónaplötum og hefði þetta e. t. v. verið eitthvað ódýrara, en hefði þar á móti minnkað plássið í herbergjunum. Vitnið segir, að þeir hafi mælt hitastigið í íbúðinni og hafi það verið frekar í lægri mörkum, en þó ekki óeðlilega lágt. Vitnið upplýsir, að í liðum c (sic), ófyrirsjáanlegur stjórnunarkostnaður, sé gert ráð fyrir verkstjórn, snúningum og ófyrirsjáanlegum kostnaði eins og gengur. Vitnið kvað, að frágangur og einangrun íbúðarinnar hafi verið eins og algengt var á þessum árum.

Kom þá fyrir dóminn sem vitni sama dag Pétur J. Pálmason verkfræðingur, Kotárgerði 23, Akureyri, fæddur 10. janúar 1933.

Vitninu voru sýndar matsgerðirnar á dskj. nr. 7 og 18, og kvað hann þær samdar eftir bestu vitund og þekkingu. Lesinn var fyrir vitninu framburður Sigurðar Hannessonar hér fyrir dóminum, og kveðst hann taka undir þennan framburð. Vitnið upplýsti, að þeim hafi verið tjáð, að raki í svefnherbergi myndaðist aðallega í frosti. Hafi þeir þá dregið þá ályktun, að hann stafaði ekki frá leka ofan frá eða að útveggir lækju. Vitninu var sýnt dskj. nr. 24. Kvaðst hann ekki taka afstöðu til þessarar raforkunotkunar, en það hafi verið álit þeirra matsmanna, að rakastig í íbúðinni hafi verið of hátt miðað við veggi íbúðarinnar. Vitnið kvaðst vilja taka það fram, að hann hefði ekki verið viðstaddur, þegar skoðun fór fram á einangrun íbúðarinnar. Vitnið upplýsir, að til þess að halda niðri rakastigi í íbúðum þurfi að taka inn útiloft og hita það upp og skipti það eðlilega máli í sambandi við kyndingarkostnað íbúðarinnar.

Málsástæður og lagarök.

Lögmaður stefnanda heldur því fram, að er stefnandi og eiginmaður hennar, Ólafur Rafn Jónsson, festu kaup á íbúðinni að Þingvallastræti 22, hafi íbúðin litið vel út að innan og þar sem þau töldu, að um fyrsta flokks eign væri að ræða, hafi þau greitt fyrir íbúðina kr. 5.200.000, sem hafi verið vel yfir almennu markaðsverði á svipuðum íbúðum. Síðar hafi komið í ljós, að einangrun í veggjum íbúðarinnar hafi verið verulega gölluð, þannig að stöðug rakamyndun varð á útveggjum, og í raka þessum þrifust meindýr, svo að við lá, að íbúðin mætti teljast heilsuspillandi. Fullsannað verði að telja, að íbúðin hafi verið haldin ofannefndum galla um árabil og alla vega, er stefnandi tók við íbúðinni þann 1. apríl 1975. Stefnandi, sem ekki er byggingarfróð, gat ekki séð galla þennan við venjulega skoðun né er hún tók við íbúðinni. Hafi því gallinn tvímælalaust verið leyndur. Stefnandi telur, að stefndi hafi vitað eða mátt vita um lélega einangrun íbúðarinnar eftir að hafa búið í henni um árabil og hann hafi því vanrækt upplýsingaskyldu sína við söluna. Stefnanda hafi verið kunnugt um, að stefndi væri byggingafróður, og hafi það einmitt verið ákvörðunarástæða af hennar hálfu, er hún ákvað að gjalda hátt verð fyrir íbúðina, að hún væri að kaupa vandaða eign af byggingafróðum manni. Stefnandi telur, að vegna áðurnefndrar vanrækslu á upplýsingaskyldu beri stefndi bótaábyrgð á hinum leyndu göllum gagnvart henni og beri stefnda því að greiða henni kostnaðinn við að lagfæra gallann og annan kostnað í því sam-

bandi, sbr. stefnu. Hvað sem líði huglægri afstöðu stefnda, þá telur stefnandi, að íbúðin hafi alls ekki haft þá eiginleika, sem ætla mátti, að hún hefði miðað við jafngamlar íbúðir og verð það, er hún galt fyrir hana. Af þessum sökum eigi stefnandi rétt á bótum úr hendi seljanda eða rétt til afsláttar af kaupverði, er nemi stefnufjárhæðinni í máli þessu. Hæstiréttur hafi oft fjallað um slíka leynda galla á íbúðum og bendir á í þessu sambandi dóma Hæstaréttar í 33. bindi, bls. 424, og 42. bindi, bls. 762 og 1095, en með dómum þessum hafi kaupendum verið dæmdar bætur úr hendi seljenda vegna lélegrar einangrunar.

Lögmaður stefnda krefst þess, að hann verið algerlega sýknaður af öllum kröfum stefnanda og stefnandi verði dæmd til að greiða stefnda málskostnað að skaðlausu. Stefndi kveður, að í kaupsamningi, dags. 7. janúar 1975, segi svo: „Íbúðin er seld í því ástandi, sem hún er í og kaupandi hefur kynnt sér og sætt sig við að öllu leyti.“ Í afsali, sem gefið var út 19. mars 1975, segi: „Eignarhlutinn er seldur í því ástandi, sem hann nú er í og kaupandi hefur kynnt sér og sætt sig við að öllu leyti.“ Áður en kaupin fóru fram, hafi stefnandi og eiginmaður hennar komið í íbúðina hinn 31. desember 1974 og skoðaði íbúðina hátt og lágt. Hafi þau lokið upp lofsorði á hvaðeina. Stefndi sýndi þeim sjálfur íbúðina og vakti athygli þeirra á því, sem hann vissi, að þyrfti að endurnýja. Sýndi hann þeim, að skipt hafði verið um gler í einum glugga og þannig þyrfti að gera í hinum. Hann sýndi þeim, að lokið á hitadunknum var brotið, sýndi þeim leka í geymslu í viðbyggingu og gólfdúk, sem þurfti að endurnýja, á svefnherbergi og taldi yfirleitt upp allt, sem hann vissi, að gæti verið aðfinnsluvert í íbúðinni. Einu svörin, sem stefnendur gáfu stefnda, hafi verið á þessa leið: „Skiptir ekki máli. Breytir engu.“ Nokkru eftir að stefnandi hafði flutt í íbúðina, sendi eiginmaður hennar, Ólafur Rafn Jónsson, stefnda, sem þá var fluttur að Réttarholti 2, Selfossi, bréf, dags. 12. maí 1975, þar sem hann taldi upp ágalla, sem honum þóttu hafa komið í ljós, eftir að þau hjón fluttu í íbúðina. Biður hann stefnda að lækka íbúðarverðið þess vegna um kr. 100.000. Með bréfi, dags. 27. maí 1975, svaraði stefndi þessum tilmælum stefnanda með því að bjóða honum, að söluverðið lækkaði um kr. 25.000 vegna þess, að stefndi hefði gleymt að segja þeim frá því, að yfirfallsrör í baðkari hafi ekki verið tengt, sem þó hafi verið frá fyrstu tíð, og ætlaðist stefndi til, að fjárhæðin drægist frá lokagreiðslu. Þessa fjárhæð dró svo stefndi frá greiðslunni í október 1975. Eftir þetta hafi stefnda engar kvartanir

borist frá stefnanda fyrr en matsskoðun fór fram á íbúðinni hinn 22. desember 1976. Um fasteignakaup gilda reglur laga um lausafjárkaup nr. 39/1922 analogice. Samkvæmt 51.—53. grein þeirra laga verður jafnan að kvarta við seljanda, undir eins og vart verður við meintan galla á seldum hlut. Skv. reglu 54. gr. verður ekki borinn fyrir sig galli á seldum hlut, eftir að ár er liðið frá því að kaupandi fékk í hendur söluhlut, nema seljandi hafi skuldbundið sig til að ábyrgjast hlutinn lengri tíma eða haft svik í frammi. Þessu hafi ekki verið til að dreifa með stefnda, sem lýsti íbúðinni eins og hann best þekkti hana og dró ekkert undan, sem hann vissi, að væri ábótavant, þegar frá er skilið, að hann gleymdi í sambandi við baðkarið og stefnandi tók sér bætur fyrir í október 1975. Sé þannig allur hugsanlegur bótaréttur stefnanda á hendur stefnda vegna íbúðarinnar niður fallin fyrir vangeymslu. Hitt beri þó líka að hafa hugfast, að meðan stefndi bjó í íbúðinni á árunum 1970 til 1975, varð aldrei vart við þá ágalla, sem fram koma í þeim matsgerðum, er fram hafa farið á íbúðinni, og aldrei vart við þau meindýr, sem nú virðast hrjá stefnanda. Um þetta vísar stefndi til vottorðs Bryndísar Björnsdóttur og Halldórs Péturssonar á dskj. nr. 22 og ekkert af þessum ágöllum hafi komið fram í íbúðinni 27. júní 1975, er heilbrigðisfulltrúi gefur vottorð um íbúðina á dskj. nr. 21. Á árinu 1971, þegar dregið var í rafmagnsrör í íbúðinni vegna endurnýjunar á raflögn, varð ekki vart rakamerkja í leiðslum, sbr. dskj. nr. 23. Það gæti hins vegar verið skýring á rakamyndun í íbúðinni, ef hún hefur ekki verið kynt nægilega. Íbúðin sé rafmagnskynt með svokölluðum næturhita og eins og fram komi á dskj. nr. 24, notar stefndi síðustu tvö heilu árin, sem hann er í íbúðinni, 36600 kw og 36676 kw, þ. e. 1973 og 1974, en hins vegar tvö síðari heilu árin 1976 og 1977, sem stefnandi býr í íbúðinni, noti hún 27977 kw og 26565 kw. Hér muni nálega 10000 kw á ári, sem stefndi notaði meiri raforku til hitunar en stefnandi. Það sé röng fullyrðing lögmanns stefnanda í greinargerð, að verð íbúðarinnar til stefnanda hafi verið vel yfir almennu markaðsverði á þeim tíma, er kaupin fóru fram. Stefnandi gekk að þessu verði athugasemdalaust og hefur aldrei hreyft við því athugasemdum, að það þætti of hátt, né minnst á lækkun á því. Hún hafi líka vitað um aldur íbúðarinnar. Það sé rétt, að íbúðin hafi litið vel út, þegar hún var seld, eins og hún hafi verið, meðan stefnandi bjó í henni, enda hafi hann haldið henni vel við og kynt hana vel. Það sé alrangt, að stefndi hafi sagt íbúðina öðruvísi en hún var og hafi reynst

honum og því síður hafi hann leynt stefnanda nokkru. Íbúðin hafi aldrei verið með raka né meindýrum, meðan stefndi bjó í íbúðinni, og um enga leynda galla hafi verið að ræða á henni, er hann seldi hana. Þá mótmælir stefndi sérstaklega vottorðum á dskj. nr. 9 og 10 sem óstaðfestum og röngum. Einnig mótmælir hann sem óstaðfestum og röngum matsgerðum á dskj. nr. 16 og 18 og dskj. nr. 7. Einnig mótmælir hann öllum rökstuðningi og kröfum, sem stefnandi hefur uppi í máli þessu gegn stefnda. Stefndi geti aldrei orðið að bera hallann af skorti stefnanda á viðhaldi og kyndingu íbúðarinnar, sem hlýtur að vera ástæða fyrir ágöllum, sem nú eru á íbúðinni, ef matsgerðirnar gefa rétta mynd. Þá mótmælir stefndi sérstaklega framsettum bótakröfum. Útilokað sé með öllu, að stefndi geti átt að greiða nýja einangrun á íbúðina, þótt efni hefðu annars verið til að fella á hann sök, sem ekki sé til að dreifa. Stefnandi hafi ekki verið að kaupa íbúð með nýrri einangrun, er hún festi kaup á íbúðinni, og þá telur stefndi mikið rannsóknarefni, hvernig út sé fundin sú kr. 300.000 fjárhæð, sem stefnt er um vegna óþæginda við flutning úr íbúðinni og óhagræðis, meðan á viðgerð stendur. Að lokum ítrekar stefndi og heldur fast við allar gerðar sýknukröfur og vill sérstaklega leggja áherslu á, að málskostnaður úr hendi stefnanda verið dæmdur ríflegur til stefnda, þar sem hér sé um fjarstæðar kröfur að ræða og málssókn þessi algerlega úr lausu lofti, en hafi bakað stefnda og fjölskyldu hans áhyggjur og fjárútlát.

Álit dómsins.

Það er álit dómsins, að raki sá, sem nú er í íbúðinni á miðhæð húseingarinnar að Þingvallastræt 22, Akureyri, eign stefnanda, Danielle Somers, stafi af því, að reiðingseinangrun í útveggjum hafi sigið niður efst og því hafi einangrunargildi reiðingsins skerst allverulega og því myndist rakinn, er kalt og hlýtt loft mætist. Úr þessu verði ekki bætt, nema til komi ný einangrun í stað þeirrar, sem sigið hefur. Við framkvæmd einangrunarinnar þykir rétt að leggja til grundvallar tillögur hinna dómkvöddu matsmanna.

Það er álit dómsins, að einangrunargalli þessi hafi verið til staðar í íbúðinni, er stefnandi festi kaup á henni, og því hafi íbúðina skort þann áskilda kost að vera nægjanlega vel einangruð þrátt fyrir aldur hennar og beri því stefnda að greiða stefnanda skaðabætur vegna þessa galla.

Á hitt ber að líta, að hér er um nær 30 ára gamla íbúð að ræða,

þannig að ekki er sanngjarnt, að stefnandi fái bætur, er svari til gerðar einangrunar eins og um nýtt hús væri að ræða, og þykja fébætur vegna úrbóta á einangrun svo og vegna óþæginda og rasks, sem slík framkvæmd hefur í för með sér, hæfilega ákveðnar í einu lagi alls kr. 1.000.000 auk vaxta, eins og krafist er í stefnu.

Ekki þykir dóminum efni til þess að fallast á þá málsástæðu stefnda, að stefnandi hafi glatað rétti sínum til skaðabóta vegna tómlætis, þar sem mál sem þetta eiga sér af ýmsum ástæðum oftlega alllangan aðdraganda, og í þessu máli sýnist sá dráttur ekki vera það verulegur, að hann valdi stefnanda réttarspjöllum.

Samkvæmt þessari niðurstöðu þykir rétt, að stefndi greiði stefnanda málskostnað, og þykir hann hæfilega ákveðinn kr. 247.000.

Lögmaður stefnanda var Stefán Pálsson héraðsdómslögmaður og lögmaður stefnda Jón Hjaltason hæstaréttarlögmaður.

Dóm þennan kvað upp Ásgeir Pétur Ásgeirsson aðalfulltrúi ásamt meðdómsmönnunum Eiríki Jónssyni byggingaverkfræðingi og Snorra Guðmundssyni byggingameistara.

Dómsorð:

Stefndi, Jón Ágústsson, Selfossi, greiði stefnanda Danielle Somers, Akureyri, kr. 1.000.000 auk 19% ársvaxta af þeirri fjárhæð frá 12. júní 1978 til 1. júní 1979, en með 22% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 247.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að telja að viðlagðri aðför að lögum.