

Mánudaginn 5. maí 1969.

Nr. 135/1968. **Rósmundur Runólfsson og Sigtryggur Runólfsson**

(Þorsteinn Júlíusson hdl.)

gegn

Sigurði Hafsteini Konráðssyni og Hermannni Helgasyni

(Kristinn Einarsson hdl.).

Dómenndur:

hæstaréttardómaramirnir Einar Arnalds, Benedikt Sigurjónsson, Gizur Bergsteinsson og Logi Einarsson og prófessor Theodór B. Línal.

Skaðabótamál. Sýkna. Frávísun.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjendur hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 31. júlí 1968, að fengnu áfrýjunarleyfi 19. s. m. Krejast þeir sýknu af kröfum stefndu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Málsatvik eru skilmerkilega rakin í héraðsdómi. Eins og þar greinir, keypti stefndi Sigurður Hafsteinn Konráðsson íbúð í kjallara hússins nr. 32 við Sólheima af áfrýjendum hinn 21. júní 1958. Var íbúðin seld fokheld. Í kaupsamningi aðilja er sagt, að kaupandi gangi „inn í sameiginlegan kostnað við miðstöðvarkerfi eftir reikningi“. Jóhannes Árnason pípulagningameistari annaðist allar pípulagnir í húsið samkvæmt samkomulagi við áfrýjendur. Ekki er ljóst, hvort samningur þessi lá fyrir, er stefndi Sigurður Hafsteinn keypti íbúðina. Hann galt áfrýjendum þá fjárhæð, sem í hlut kjallaraíbúðarinnar kom af kostnaðinum við pípulögnina. Af gögnum málsins verður ekki annað ráðið en að stefndi Sigurður Hafsteinn hafi samþykkt, að Jóhannes Árnason leysti verkið af hendi. Áfrýjendur bera því ekki gagnvart stefnda Sigurði Hafsteini ábyrgð á þeim mistökum, sem Jóhannesi

hafa orðið á við framkvæmd verksins, enda stafa gallar þeir, sem málið fjallar um, ekki af tilverknaði áfrýjanda. Ber því að sýkna áfrýjendur af kröfum stefnda Sigurðar Hafsteins Konráðssonar.

Stefndi Hermann Helgason keypti 1. hæð hússins af áfrýjendum hinn 9. september 1958. Samkvæmt kaupsamningnum var íbúðin seld tilbúin „undir tréverk og málningu, og skal öllu sameiginlegu múrverki vera lokið“. Samkvæmt gögnum máls þessa verður að leggja til grundvallar þá úrlausn héraðsdóms, sem skipaður var sérfróðum kunnáttumönnum, að sprungan á kaldavatnspípunni hafi stafað „af missmið við uppsetningu kaldavatnsleiðslunnar“. Þykir því stefndi Hermann Helgason eiga rétt til afsláttar á kaupverði því, sem hann galt áfrýjendum fyrir íbúðina, vegna galla, sem raktir yrðu til þessa vansmiðis, en þessi þáttur málsins er svo vanreifaður, að ekki verður dómur á hann lagður. Ber því að vísa málinu frá héraðsdómi að þessu leyti.

Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Framangreindri kröfu stefnda Hermanns Helgasonar er vísað frá héraðsdómi.

Áfrýjendur, Rósmundur Runólfsson og Sigtryggur Runólfsson, eiga að vera sýknir af kröfum stefnda Sigurðar Hafsteins Konráðssonar.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 16. febrúar 1968.

Mál þetta, sem tekið var til dóms í dag, hafa höfðað fyrir bæjarþinginu þeir Hermann Helgason og Sigurður Hafsteinn Konráðsson, báðir til heimilis að Sólheimum 32 hér í borg, með stefnu, útgefinni hinn 29. nóvember 1963, á hendur þeim Rósmundi Runólfssyni, Melgerði 18, og Sigtryggi Runólfssyni, Heiðargerði 11, báðum hér í borg, til greiðslu skaðabóta in solidum að fjárhæð kr. 107.671.97 ásamt 9% ársvöxtum frá 1. janúar 1963 til greiðsludags og til greiðslu málskostnaðar að mati dómsins.

Stefnendur hafa stefnt þeim Jóhannesi Árnasyni pípulagn-ingameistara, Ásgarði 75, og Halldóri Halldórssyni, Hólsvegi 17 hér í borg, til réttargæzlu í málinu. Halldór Halldórsson er nú látinn, og hefur dánarbú hans komið í hans stað í málinu. Þá hafa stefnendur tilkynnt sameigendum sínum að húseigninni nr. 32 við Sólheima, þeim Heiðari Steingrímssyni og Skarphéðni Kristjánssyni, báðum til heimilis að Sólheimum 32, um mála-rekstur þennan samkvæmt ákvæði 52. gr. einkamálalaganna. Á hendur þessum aðiljum eru engar kröfur gerðar, og af þeirra hálfu hafa engar kröfur verið hafðar uppi að öðru leyti en því, að af hálfu dánarbús Halldórs Halldórssonar er krafist máls-kostnaðar úr hendi stefnenda.

Af hálfu stefndu eru þær dómkröfur gerðar aðallega, að þeir verði sýknaðir af kröfum stefnenda og þeim jafnframt dæmdur málskostnaður úr hendi stefnenda og að mati dómsins, en til vara, að dómkröfur stefnenda verði lækkaðar og málskostnaður verði látinn falla niður.

Málavextir eru þessir:

Með kaupsamningi, dags. hinn 21. júní 1958, keypti stefnandinn Sigurður fjögurra herbergja íbúð í kjallara hússins nr. 32 við Sólheima hér í borg af þeim stefndu Sigtryggi og Rósmundi. Nánar tiltekið er íbúðin 4 herbergi, eldhús, baðherbergi, ytri- og innri-gangur og sérgeymsla svo og hlutfallslegur eignarréttur að sameiginlegu þvottahúsi, hitaklefa og göngum í kjallara. Samkvæmt nánari ákvæðum í kaupsamningnum var eignarhlutinn seldur í fokheldu ástandi, múrhúðaður að utan, með einföldu gleri í gluggum, og skyldi kaupandi ganga inn í „sameiginlegan kostnað við miðstöðvarkerfi eftir reikningi“. Þá skyldi járn vera á þaki, útihurð í aðalinngangi kjallaraíbúðarinnar og ytri svalahurð (garðhurð). Skyldi eignin vera laus til fullra afnota fyrir kaupanda, þegar húsið væri fokhelt, og frá sama tíma skyldi kaupandi greiða skatta og skyldur af eignarhlutanum. Kaupverð var ákveðið kr. 150.000.00, er greiðast skyldi samkvæmt nánari ákvæðum kaupsamningsins. Með kaupsamningi, dags. hinn 9. september 1958, keypti stefnandinn Hermann sex herbergja íbúð á fyrstu hæð í húsinu nr. 32 við Sólheima. Nánar tiltekið er íbúðin sex herbergi, eldhús, bað ásamt sérgeymslu í kjallara svo og sameiginleg geymsla undir útitröppum. Þá fylgdi íbúðinni þvottahús, kyndiherbergi gangur að $\frac{1}{4}$ hluta og leigulóðarréttindi að $\frac{1}{4}$ hluta svo og bílskúrsréttindi, „annars allt nánar samkvæmt eignaskiptasamningi, dags. 19. ágúst 1958“, eins og segir í kaupsamningnum. Sam-

kvæmt nánari ákvæðum í samningnum skyldi seljandi skila íbúðinni í því ástandi, að hún væri tilbúin undir tréverk og málningu, og skyldi öllu sameiginlegu múrverki vera lokið. Þá skyldi fullgengið frá útitröppum og svölum, og útihurð úr teak skyldi fylgja og svalahurðir úr oregonpine. Þá skyldi einnig fullgengið frá járnri á þaki og niðurföllum. Þá skyldi kaupandi greiða heimtaugargjald fyrir rafmagn. Að fullu skyldi gengið frá miðstöðvarlögn og miðstöðvartækjum. Kaupverðið var ákveðið kr. 440.000.00 og skyldi greiðast samkvæmt nánari ákvæðum í kaupsamningnum. Með kaupsamningi, dags. hinn 20. júní 1958, hafði Hallgrímur Heiðar Steingrímsson keypt af stefndu 3. hæð hússins (risíbúð). Var eignarhlutinn seldur í smíðum og skyldi afhendast í fokheldu ástandi. Skyldi miðstöðvarlögn fylgja uppsett með í kaupunum og frágengin að öllu leyti og einnig skyldu vatns- og skolplagnir að tækjum fylgja.

Eins og fram kemur í síðastgreindum kaupsamningi, höfðu þáverandi eigendur fasteignarinnar nr. 32 við Sólheima, þeir stefndu Sigtryggur og Rósmundur, stefnandinn Sigurður Hafsteinn og Heiðar Steingrímsson gert með sér sameignarsamning um eignina. Er þar tilgreind séreign hverrar hæðar fyrir sig, sameignarhlutföll, skipting sameiginlegs kostnaðar o. fl. Stefnendur kveða í ljós hafa komið, að frágangur hins selda, fokhelda húss hafi verið alsendis óforsvaranlegur og hafi sí og æ verið að koma fram stórir og smáir gallar og skemmdir, sem í fyrstu hafi verið leyndar, en smátt og smátt hafi orðið augljósar. Aðalstefndu hafi verið tilkynnt um gallana, jafnóðum og þeir hafi orðið ljósir, og hafi þeir gert tilraunir til úrbóta og lagfæringa, en ekki hafi þær borið tilætlaðan árangur. Kveða stefnendur svo hafa verið komið síðla árs 1962, að húseigendur hafi eigi getað unað lengur við svo búið, og hafi þeir hinn 4. október 1962 fengið dómkvadda matsmenn til að skoða og meta til fjár hina ýmsu og margþættu galla, sem komið höfðu fram á húseigninni. Kveða stefnendur matsmenn hafa talið þegar eftir fyrstu skoðun sína, að óhjákvæmilegt væri að hefjast tafarlaust handa um viðgerðir á húsinu og hafi það verið gert. Í matsgerðinni segir um atriði þau, sem fjallað er um í máli þessu: „... í kjallara eru skemmdir öllu mestar, í fremri gangi að sameiginlegum geymslum, í íbúðinni sjálfri á eldhúsinnréttingu, gólfdukk á innri gangi og eldhúsi, málning er farin af veggjum í eldhúsi, fremri og innri forstofu, svefnherbergisskápum og í stofu. ... Aðalinntak kalda vatnsins slagar mjög, og myndast raki af því, sem einnig kann að hafa

valdið skemmdum í kjallara . . “. Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, þeirra Einars Sveinssonar múrarameistara og Magnúsar Jóhannessonar húsasmíðameistara, dags. hinn 18. júní 1963, segir m. a. svo:

„Eitt af því, sem matsmönnum var bent á við skoðun, var, að leka hefði orðið vart í kjallaraherbergi, sem er undir baðherbergi á 1. hæð. Þegar það var athugað nánar, kom í ljós, að biluð var tenging á frárennsli frá baðkerinu, við skolprörið. Þetta var lagfært, og hefur ekki borið á leka í herberginu síðan.

Einn af þeim göllum, sem nefndir eru í matsbeiðninni, er, að raki muni vera á milli steypulaga í kjallaragólfinu, en þar liggja hita- og vatnsleiðslurnar fyrir allt húsið, sérlögn fyrir hverja íbúð. Gólfdukur hafði losnað af fremri gangi að sameiginlegum geymslum, eins var í eldhúsi og víðar, að raka hafði orðið vart.

Gólfíð í fremri ganginum var höggvið upp. Greinilegur raki var í einangruninni og rörin ryðguð utan og hrúðruð, en hvergi fannst leki.

Gólfíð í geymslunni, þar sem aðalinntak kalda vatnsins er tekið upp úr gólfsteypunni, var blautt allt í kringum rörið.

Þannig stóð þetta um tíma, að hvergi fannst leki, en greinilegt var, að raki var í gólfinu, bæði í fremri gangi að sameiginlegum geymslum og eins í suðurenda, í íbúðargangi og eldhúsi, einkum hjá ísskáp. Ekki virtist rakinn í eldhúsinu aukast neitt, þótt vatnslekinn frá baðinu á 1. hæð kæmi niður í litla herbergið, sem er næst við eldhúsið.

Þegar höggvið var gat á slitlagið í innri gangi kjallaraíbúðarinnar, kom í ljós, að þar var leki á hitaleiðsluröri fyrir kjallaraíbúðina. Rörin voru þar öll hrúðruð og meira og minna tærð. Þegar húseigendum varð ljóst, hvað leiðslurnar voru skemmdar, gengust þeir í að fá pípulagningamenn til að rífa öll skemmd rör upp úr kjallaragólfinu og setja ný í staðinn.

Í sambandi við þessa viðgerð kom í ljós, að vatnsrör frá risíbúðinni var bilað inni í vegg bak við ísskápinn. Sennilega hefur vatnsleiðslan bilað, þegar húsið var í smíðum, en lekinn verið svo lítill, að hans gætti ekki fyrr en eftir langan tíma.

Við viljum geta þess, að við álítum að lekinn frá þakinu hafi ekki valdið skemmdum nema á risíbúð og í baðherbergi og barnaherbergi á 2. hæð.

Þegar matsmenn komu fyrst í húsið, hafði viðgerð á þakinu farið fram, og voru til reikningar fyrir þeirri vinnu ásamt efni, einnig voru til reikningar fyrir viðgerð í ketilhúsi og gangi.

Pegar lekinn á miðstöðvarrörinu fannst, var svo mikið af rör-um orðið skemmt, að heita má, að allar lagnir í kjallaragólfinu hafi verið endurnýjaðar, síðan þurfti frauðsteypu í gólfið, slitlag, gólfdúka og málningu. Fyrir öllu þessu eru til reikningar.

Þeir reikningar, sem við höfum séð fyrir ofan-
greindar viðgerðir, eru að upphæð kr. 69.811.00
Það, sem við tökum til mats, er málun á því,
sem skemmt hefur af vatnsleka í risibúð. Það
teljum við hæfilega metið á — 5.500.00
Málun á 2. hæð — 3.500.00
Að ganga frá svölum og undir gluggum . . . — 2.200.00

Samtals kr. 81.011.00“

Stefnendur hafa höfðað mál þetta til heimtu bóta fyrir tjón það, sem varð í kjallara og þeir telja, að stafi af leyndum göllum á frágangi íbúða þeirra á 1. hæð og í kjallara, og er því haldið fram af þeirra hálfu, að á göllum þessum og tjóni því, sem af þeim hafi orðið, beri stefndu Rósmundur og Sigtryggur ábyrgð sem húsbýggjendur og seljendur.

Sýknukrafa stefndu er byggð á því, að skemmdir þær á leiðslu-um í kjallaragólfi hússins, sem fjallað er um í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, verði á engan hátt raktar til óhæfilegs frágangs af hendi stefndu. Er því haldið fram, að stefnandinn Hermann hafi látið tengja baðker í íbúð sinni við niðurfall án þess að kveða til sérfróðan mann. Tenging þessi hafi verið stórgölluð og hafi valdið því, að vatn úr baðkerum 1., 2. og 3. hæða hafi runnið út í einangrun í vegg og niður í vikureinangrun í gólfi kjallarans. Þá er því haldið fram, að stefnandinn Sigurður hafi keypt kjallaraíbúðina í fokheldu ástandi og án miðstöðvarlagar, en hann hafi gengið inn í tilboð Jóhannesar Árnasonar, sem hann hafi gert um lagningu miðstöðvar í allt húsið, og hafi Sigurður greitt sinn hluta samkvæmt því. Þá hafi Sigurður að eigin ósk fengið að leggja vikurplötur til einangrunar í kjallaragólfið í staðinn fyrir rauðamöl, sem stefndu hafi átt að leggja til. Þeir hafi því lagt til vikurplötur og sement, en Sigurður hafi svo framkvæmt verkið sjálfur. Þá er því haldið fram, að áður en Jóhannes Árnason pípulagningameistari hafi skilað verkinu af sér, hafi hann þrýstiprófað miðstöðvar- og vatnslagnir og hafi því stefndu ekki vitað annað en lagnir þessar væru í fullkomnu lagi. Eftir að Jóhannes hafi svo skilað sínu verki, hafi stefnandinn

Sigurður haft allan veg og vanda af fræmkvæmdum í kjallaraíbúðinni, þar með talinn frágangur á gólfi og veggjum, og hljóti því leki sá, sem matsmenn telja sig hafa fundið á kaldavatnslögn í kjallaravegg, hafa orsakast af sköddun í rörinu, sem stefnandinn Sigurður eða starfsmenn hans hafi valdið. Er því haldið fram, að stefndu beri enga ábyrgð á þessu ástandi kjallarans.

Matsmaðurinn Einar Sveinsson hefur staðfest matsgerð sína fyrir dómi. Skýrði hann svo frá, að alls staðar hafi verið mikil bleyta í kjallaragólfinu, þar sem þeir matsmennirnir hafi látið höggva það upp. Hann kveður rörin í gangi kjallaraíbúðarinnar hafa verið mjög skemmd. Matsmaðurinn kveður vatnsrörið frá risíbúðinni í veggnum bak við ísskápininn í kjallara hafa verið sprungið. Ekki kveðst matsmaðurinn vilja fullyrða um það, hvort vatnsaginn frá baðinu á 1. hæð hafi getað komið í einangrunina í kjallaragólfinu. Kveðst hann enga sprungu hafa séð í kjallaragólfinu, þar sem lekinn kom niður, og kveður þeim matsmönnum hafa verið tjáð, að leki þessi hafi ekki verið nema öðru hverju. Hann kveðst ekki geta fullyrt um, hvort tengingunni frá frárennslinu frá baðkerinu á 1. hæð hafi verið áfátt frá upphafi. Ekki kveðst matsmaðurinn nú muna, hvar umrædd tenging frá frárennslinu var biluð, og ekki kveðst hann vita, hvað orðið hafi af vatni því, sem lak um tenginguna. Matsmaðurinn kveður það álit sitt, að raki hafi komið í vikureinangrun kjallaragólfsins frá lekanum á kaldavatnsrörinu í veggnum bak við ísskápininn og stafi tæringin á rörunum í kjallaragólfinu frá því. Matsmaðurinn kveðst ekki muna, hvort niðurfallsrörin niður í kjallarann hafi verið í stokk eða ekki. Matsmaðurinn kveður þá matsmennina ekki hafa farið „kritiskt“ í gegnum reikninga þá að fjárhæð kr. 69.811.00, sem greint er frá í matsgerð þeirra.

Matsmaðurinn Magnús Jóhannesson hefur staðfest matsgerð sína fyrir dómi. Skýrði hann svo frá, að mikill raki hafi verið í einangrun í kjallaragólfi og hafi rör þar verið mjög tærð. Ekki kveðst hann treysta sér til að fullyrða um orsakir þess, að rörin tærðust. Matsmaðurinn kveður lekann frá baðkerinu á 1. hæð hafa komið fram í lofti kjallaraherbergis. Kveður hann vel geta verið, að eitthvað hafi komið með niðurfallsrörinu niður í kjallaragólf. Hann kveður lekann hafa verið mjög greinilegan í lofti kjallaraherbergisins og hafi beint dropið úr loftinu, þegar vatni var hleypt úr baðkerinu. Ekki kveðst vitnið geta lýst galla þeim, sem var á tengingu baðkersstútsins við niðurfallsrörið, þar sem hann hafi ekki skoðað þann galla. Kveður matsmaðurinn stefn-

andann Hermann Helgason hafa fengið pípulagningamann til þess að gera við það, sem áfátt var. Matsmaðurinn kveður þá matsmennina hafa lesið yfir reikninga þá að fjárhæð kr. 69.811.00, sem getið er um í lok fyrri matsgerðar þeirra, og hafi þeir ekki séð ástæðu til að gera athugasemdir við þá.

Stefnandinn Sigurður H. Konráðsson hefur skýrt svo frá, að hann hafi flutt í kjallaraíbúðina í ágústmánuði 1959. Kveður hann það líklega hafa verið fyrir jólin 1962, að rakinn í íbúðinni kom fyrst í ljós og hafi viðgerð svo farið fram um páskana 1963. Sigurður kveður stefndu hafa ráðið Jóhannes Árnason pípulagningameistara til að leggja leiðslur í allt húsið. Jóhannes eða menn undir hans stjórn hafi lagt allar leiðslur í húsið, þar með leiðslur fyrir kalt vatn. Kveðst Sigurður hafa greitt stefndu þá fjárhæð, sem komið hafi í hlut kjallaraíbúðarinnar af þeim kostnaði. Sigurður kveðst hafa tekið við kjallaraíbúðinni í fokheldu ástandi og kveðst sjálfur og menn, sem hann réð, hafa unnið við að fullgera hana. Sigurður kveður rör það í vegg bak við ísskáp, sem skaddazt hafi, hafa verið lagt af Jóhannesi Árnasyni eða mönnum hans og hafi verið búið að leggja það, er hann tók við íbúðinni, og hafi það verið rauf í veggnum, sem ekki hafi verið búið að loka. Hins vegar telur Sigurður, að búið hafi verið að vefja tjörupappa utan um öll rör, sem verið hafi í raufinni, og hafi Jóhannes og menn hans gert það. Sigurður kveður síðan múrarameistara, sem unnið hafi á sínum vegum, hafa lokað raufinni. Sigurður kveðst sjálfur hafa lagt einangrun í kjallaragólfíð og hafi þá verið búið að vefja tjörupappa og gosull utan um rör þau, sem lágu í gólfinu, en rörin kveður hann ekki liggja í raufum. Sigurður kveður vikurplötur hafa verið notaðar til að einangra kjallaragólfíð í stað rauðamalar að ósk stefndu, sem komið hafi með plöturnar, og kveður hann, að þar hafi verið um að ræða afgang frá íbúðum efri hæða hússins. Sigurður kveður stefnendur í fyrstu hafa talið, að rakinn í kjallaragólfinu stafaði frá leka, sem komið hafði fram á efri hæðunum, og hafi þá verið kvartað við stefndu, en ekki kveðst Sigurður muna, hvenær fyrsta sinn var kvartað. Telur hann, að eigendur efri hæðanna hafi fyrst kvartað út af lekanum hjá þeim. Sigurður kveður rörin í kjallaragólfinu hafa verið tærð af raka, en aðrir gallar ekki sjáanlegir. Hafi rörin hvorki verið rifin né sprungin, heldur aðeins ryðguð í sundur. Sigurður kveðst hafa verið viðstaddur, er matsmenn athuguðu, hvað ylli lekanum frá baðkeri á 1. hæð. Kveður hann þéttingu hafa verið áfátt, þar sem stúturinn frá

baðkerinu kom inn í niðurfallsrörið, og hafi það valdið því, að vatnið skvettist til baka, þegar hleypt var úr baðkerinu. Af þessu hafi komið fram leki ofarlega á vegg í herbergi í kjallaranum. Sigurður kveður niðurfallsrör þetta vera í rauf í veggnum og ekki einangrað að öðru leyti en því, að það hafi verið vafið með tjörupappa. Kveður hann fyllt hafa verið upp í raufina með múrhúðun. Sigurður kveður samskeytin á niðurfallsrörinu vera um 40 cm fyrir neðan loftið og rörin þar óeinangruð, og kveður hann vatnið koma þar út úr veggnum. Ekki kveður Sigurður sér kunnugt um, hvort rörin í húsinu hafi verið reynd með þrýstingi. Sigurður kveðst hafa þurft að flytja úr kjallaraísbúðinni, á meðan stóð á viðgerð á rörum í kjallaragólfinu. Kveðst hann hafa verið í burtu í einn mánuð og leigt sér herbergi á meðan og greitt fyrir kr. 1.000.00, að því er hann minnr.

Stefndi Sigtryggur hefur skýrt svo frá, að eiginlega hafi ekki verið kvartað yfir skemmdum í kjallara, fyrr en til málsóknar þessarar kom. Sigtryggur kveður Jóhannes Árnason hafa gert tilboð í vinnu við pípulagnir í húsinu og hafi það tilboð verið samþykkt. Þetta hafi gerzt, áður en íbúðirnar voru seldar, en hins vegar hafi stefnandinn Sigurður Konráðsson óskað eftir að ganga inn í tilboðið eftir reikningi. Sigtryggur kveðst hafa heyrt um það talað, að bilun hefði fundizt í röri í kjallaravegg, en ekki hafi sér verið tilkynnt um þá bilun eða skemmdir út af henni. Sigtryggur kveðst hafa verið boðaður af matsmönnnum, þegar fyrsta skoðun þeirra fór fram, en eftir það hafi þeir aðeins einu sinni hringt í sig og hafi það verið í sambandi við bilun á tengingu baðkers á 1. hæð. Kveðst hann þá hafa beðið Jóhannes Árnason um að fara og athuga bilun þessa. Sigtryggur kveðst hafa heyrt, að járnsmíðanemi á vegum stefnandans Hermanns Helgasonar hafi tengt baðkerið á 1. hæð við niðurfallsrörið. Sigtryggur kveður stefnandann Sigurð Konráðsson hafa farið fram á það, að þeir seljendurnir legðu til vikurplötur, sement og sand í stað rauðamalar samkvæmt samningi og hafi Sigurður jafnframt boðizt til að leggja í gólfið. Kveður Sigtryggur þá seljendurna hafa keypt vikurplötur gagngert í þessum tilgangi.

Stefndi Rósmundur Runólfsson hefur skýrt svo frá, að þeir Sigtryggur hafi ráðið Jóhannes Árnason til að leggja vatns-, hita- og skolplagnir í húsið, og telur, að Jóhannes hafi unnið verkið samkvæmt föstu tilboði í verkið. Ekki kvaðst hann muna, hvort tilboð þetta lá fyrir, er stefnandinn Sigurður Konráðsson keypti íbúð sína, eða hvort það var borið undir hann, en Sigurður

hafi alla vega verið samþykkur því, að Jóhannes ynni verkið. Rósmundur kveðst hafa verið kvaddur til, er búið var að brjóta upp úr gólfinu í kjallara, og kveðst hafa séð tærð rör skammt frá þeim stað, þar sem klóaksrammi liggi upp á hæðirnar. Hann kveðst hafa frétt af því, að rör hafi verið bilað í vegg bak við ísskáp í eldhúsi kjallaraíbúðarinnar, en ekki kveðst hann vita neinar sönnur á því, og kveður skemmd þessa ekki hafa verið borna undir sig á neinn hátt. Rósmundur kveðst telja, að rakinn í einangrun kjallaragólfsins geti vel hafa stafað frá leka þeim, sem stafaði af hinnu ófullkomnu tengingu bakars á 1. hæð við niðurfallsrör. Rósmundur kveður það hafa verið samkvæmt beiðni Sigurðar Konráðssonar, að þeir stefndu lögðu til vikurplötur í stað rauðamalar í kjallaragólfið, og kveður þá hafa keypt vikurplötur sérstaklega í þessu skyni að langmestu leyti. Hann kveður ódýrara hafa verið að nota rauðamöl í stað vikurplatananna.

Jóhannes Árnason hefur skýrt svo frá, að hann hafi annazt pípulagnir í húsinu nr. 32 við Sólheima samkvæmt tilboði. Kveðst hann aðeins hafa lagt að hreinlætistækjum og því ekki annazt tengingu á baðinu á 1. hæð. Jóhannes kveðst hafa verið viðstaddur, er matsmenn brutu upp í baðherberginu á 1. hæð til að athuga leka frá baðkerinu. Kveður hann í ljós hafa komið, að tengingu baðkersins við niðurfallsrör hafi verið áfátt. Hafi 1¼" blýrör verið lagt frá baðkerinu og í niðurfallsrörið, sem sé úr potti 2½" á vídd. Hafi ekki verið sjáanleg nein þéttiefni í samskeytum röranna að öðru leyti en því, að í ofanverðri múffunni hafi mátt sjá leifar venjulegs kittis, en að neðan hafi samskeytin öll verið opin. Auk þess kveður hann blýrörið hafa gengið of langt inn í niðurfallsrörið og vatn spýtt til baka, þegar hleypt hafi verið úr baðkerinu, og hafi það flætt út úr múffunni. Einnig kveður hann flætt hafa úr múffunni, þegar hleypt var úr baðkerinu á 2. hæð. Telur Jóhannes þetta hafa verið reynt þarna á staðnum að viðstöddum matsmönnum, eigendum hússins, að undanskildum líklega eiganda 2. hæðar, og sér. Jóhannes kveður vatn það, sem spýtt hafi til baka, hafa átt greiðan gang eftir raufinni niður á kjallaragólf. Jóhannes kveðst hafa séð, að rör voru tærð í kjallara, en ekki kveðst hann hafa fylgzt neitt meira með því eða viðgerðum þar. Ekki kveðst Jóhannes hafa frétt neitt af bilun í kjallaraveggnum. Jóhannes kveðst hafa þrýstiprófað vatnslagnir með 10 kg. þrýstingi, sem látinn hafi verið standa í 6 klst. án þrýstifalls.

Þrátt fyrir ósk dómenda hefur aðiljum ekki tekizt að afla uppdráttar af fyrirkomulagi vatns- og skopleiðslna í húsinu.

Samkvæmt matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna svo og öðru því, sem fram er komið, verður að telja ljóst, að miklar skemmdir hafi orðið á leiðslum í kjallaraglófi hússins og einangrun gólfsins. Verður einnig að telja fram komið, að af þessum sökum hafi borið nauðsyn til að endurnýja leiðslur þessar að mestu eða öllu leyti svo og einangrun þess. Ágreiningslaust er, að í kjallaragólfinu liggi leiðslur kjallaraíbúðarinnar og allra efri hæða hússins, sérleiðslur fyrir hverja íbúð. Tjónið hefur því m. a. orðið á hinni skiptilegu sameign hússins. Hins vegar sáu eigendur kjallaraíbúðarinnar og íbúar 1. hæðar um viðgerðir, sem nauðsynlegar voru, og greiddu einir kostnað við þær. Hafa þeir síðan höfðað mál þetta til heimtu bóta af þessum sökum úr hendi stefndu. Með vísan til þessa þykir mega leggja dóm á mál þetta, þótt íbúðareigendur standi ekki allir að málshöfðun þessari, enda hefur aðild stefnenda einna eigi sætt andmælum.

Samkvæmt matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna verður að telja fram komið, að tjónið á leiðslum í kjallaragólfinu og einangrun þess hafi stafað frá hinu sprungna kaldavatnsröri ris-hæðar í vegg bak við ísskáp í eldhúsi kjallaraíbúðarinnar, en eigi er nægilega fram komið, að tjón þetta verði einnig rakið til leka þess, sem fram kom frá frárennsli baðkers 1. hæðar. Það verður að telja, að sprungan á kaldavatnsröri rishæðarinnar stafi af missmíð við uppsetningu kaldavatnsleiðslunnar. Er ósannað, að sprungan stafi af aðgerðum stefnandans Sigurðar, eftir að hann tók við kjallaraíbúðinni og hóf sjálfur framkvæmdir þar. Verður að telja, að stefndu, sem voru húsbyggjendur og létu leggja umrædda leiðslu og seldu síðan sameiginlega og hvor fyrir sig einstakar íbúðir í húsinu, beri báðir ábyrgð á því tjóni, sem varð á leiðslum í kjallaragólfinu og einangrun þess vegna hins sprungna kaldavatnsrörs. Þykir ekki skipta máli í þessu sambandi, þótt stefnandinn Sigurður hafi gengið inn í samning þann, sem stefndu höfðu gert um lagningu hitakerfis hússins. Er ekki annað fram komið í því sambandi en Sigurður hafi í öllu átt við stefndu út af því atriði og greitt þeim sinn hluta kostnaðarins af því. Verður því að líta svo á, að þar hafi raunverulega verið um að ræða kaup Sigurðar á þeim þætti byggingarframkvæmdanna á kostnaðarverði af stefndu. Það er ekkert fram komið í málinu, sem bendir til þess, að stefndu hafi verið kunnugt eða mátt vera kunnugt um þessa missmíð á kaldavatnsröri ris-

íbúðarinnar, enda var verkið unnið á vegum pípulagningameistara. Greiðsluskylda stefndu verður því eigi byggð á skaðabótaskyldu þeirra gagnvart stefnendum, en þegar málsatvik eru virt, þá þykir stefnendur eiga rétt á afslætti af kaupverði íbúða þeirra, enda þykir rétt að dæma málið á þessari málsástæðu, þótt hún hafi ekki verið höfð uppi sérstaklega, sbr. 113. gr. laga nr. 85/1936. Þegar virtir eru hagsmunir þeir, sem í húfi eru, og hliðsjón höfð af niðurstöðu matsgerðar matsmannanna varðandi þetta efni, þá þykir afsláttur þessi hæfilega ákveðinn kr. 70.000.00. Verður því stefndu gert að greiða stefnendum þá fjárhæð in solidum svo og vexti af þeirri fjárhæð, sem með hliðsjón af kröfugerð stefnenda ákveðast 7% frá 1. janúar 1963 til 1. janúar 1965, 6% frá þeim degi til 1. janúar 1966 og 7% frá þeim degi til greiðsludags. Þá verður stefndu og gert að greiða stefnendum málskostnað, sem ákveðst kr. 15.500.00, og er þá tekið tillit til kostnaðar við matsgerð þá, sem aflað var.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður gagnvart dánarbúi Halldórs Halldórssonar falli niður.

Guðmundur Jónsson borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt samdómendunum Diðriki Helgasyni múrarameistara og Óskari Smith pípulagningameistara.

Dómsorð:

Stefndu, Rósmundur Runólfsson og Sigtryggur Runólfsson, greiði in solidum stefnendum, Sigurði Hafsteini Konráðssyni og Hermannni Helgasyni, kr. 70.000.00 með 7% ársvöxtum frá 1. janúar 1963 til 1. janúar 1965, með 6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1966 og með 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 15.500.00 í málskostnað.

Málskostnaður gagnvart dánarbúi Halldórs Halldórssonar fellur niður.

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