

Miðvikudaginn 29. apríl 1953.

Nr. 186/1951. **Mýrkjartan Rögnvaldsson**  
 gegn  
**Kristjáni Hjaltasyni.**

**Dómur Hæstaréttar.**

Málssókn þessi fellur niður.

Áfrýjandi, Mýrkjartan Rögnvaldsson, sem eigi sækir dómþing í máli þessu, greiði 50 króna aukagjald til ríkissjóðs, ef hann vill fá mál sitt tekið fyrir af nýju.

Fimmtudaginn 30. apríl 1953.

Nr. 31/1951. **Margrét Lúðvíksdóttir** (Sveinbjörn Jónsson)  
 gegn  
**Emil Hjartarsyni og Guðmundi Hjartarsyni**  
 (Egill Sigurgeirsson).

**Dómendur:**

Hæstaréttardómararnir Jónatan Hallvarðsson, Árni Tryggvason, Jón Ásbjörnsson, Þórður Eyjólfsson og próf. Ólafur Lárusson.

Skaðabætur vegna galla á húsi.

**Dómur Hæstaréttar.**

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 16. marz 1951. Hefur hún fengið gjafsóknarleyfi fyrir Hæstarétti, dags. 21. apríl sama ár. Eru dómkröfur hennar sem hér segir: *Adallega*, að stefndu verði in solidum dæmt að greiða henni kr. 27785.00 ásamt 6% ársvöxtum af kr. 7285.00 frá 18. október 1947 og af kr. 20500.00 frá 25. janúar 1950, hvorttveggja til greiðsludags, en *til vara*, að henni verði dæmd önnur lægri fjárhæð úr hendi stefndu eftir mati dómsins. Svo krefst áfrýjandi þess, að stefndu verði dæmt in solidum að greiða henni málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál, og að skipuðum talsmönnum.

um hennar í héraði og fyrir Hæstarétti verði dæmd máls-sóknarlaun eftir mati dómsins, hvernig sem málið fer.

Stefndu krefjast sýknu af kröfum áfrýjanda í málinu. Þeir hafa með kæru 14. febrúar 1951 kært málskostnaðarákvæði hins áfrýjaða dóms. Var kærumálinu frestað í Hæstarétti hinn 6. apríl 1951 vegna áfrýjunar aðalmálsins, en hefur nú verið sameinað því. Krefjast stefndu málskostnaðar af áfrýjanda bæði í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndu seldu eiginmanni áfrýjanda íbúð þá, sem í málinu greinir, með kaupsamningi 24. júní 1947. Var smíði íbúðarinnar þá enn ekki að fullu lokið, en stefndu áttu að skila henni fullgerðri og tilbúinni til notkunar hinn 15. júlí 1947. Eiginmaður áfrýjanda fluttist í íbúðina um mánaðamótin júní og júlí sama ár, og hinn 18. október 1947 fékk hann afsal fyrir íbúðinni úr höndum stefndu. Í afsalinu er tekið fram, að húsnæðið sé selt „í því ástandi, sem það nú er í og sem kaupandi hefur kynnt sér og sætt sig við.“

Umrædd íbúð varð síðar séreign áfrýjanda samkvæmt kaupmála, sem hjónin gerðu með sér. Hinn 15. júlí 1949 æskti áfrýjandi þess, að dómkvaddir yrðu tveir óvilhallir matsmenn til að meta galla á íbúðinni, sem hún taldi aðallega stafa af raka gegn um gólf íbúðarinnar, en að nokkru leyti af því, að stefndu hefðu ekki fullgert íbúðina, svo sem samningar stóðu til. Fór dómkvaðning matsmanna fram hinn 25. júlí 1949, og er matsgerð þeirra dagsett 31. ágúst sama ár. Þá beiddist áfrýjandi hinn 2. janúar 1950 dómkvaðningar tveggja matsmanna til að meta spjöll af vatnsaga, er upp hafði komið í íbúðinni hinn 23. desember 1949. Voru hinir sömu matsmenn og áður nefndir til að framkvæma matið, og luku þeir því hinn 10. janúar 1950.

Hér fyrir dómi hefur fébótakrafa áfrýjanda verið sundurliðuð með eftirgreindum hætti. Eru niðurstöður matsmanna lagðar til grundvallar um 1.—6. kröfulið.

1. Kostnaður af framkvæmd við að koma í veg fyrir raka upp um gólf íbúðarinnar, með því að grafa frá veggjum hússins, gera við holur í þeim og bika þá að utan, setja holræsi kringum húsið og koma því í samband við skolpæð frá húsinu, kr. 1700.00.

2. Kostnaður af að taka í burtu skemmda gólfduka í íbúðinni og setja nýja dúka í þeirra stað með tjörupappa undir, kr. 2365.00.

3. Kostnaður af að hreinsa gólf í baðherbergi og flísleggja það, kr. 770.00.

4. Kostnaður af að bæta úr leka á stofulofti íbúðarinnar, með því að stífla niðurfall í útvegg frá þaki hússins og setja nýtt niðurfall í þess stað utan á húsvegginn, kr. 550.00.

5. Kostnaður af viðgerð á málningu íbúðarinnar og viðgerð á sökklum undir ofna, kr. 1900.00.

6. Kostnaður af breytingu á skolpleiðslu frá bílskúr og af framkvæmd við að steypa stétt milli hússins og bílskúrsins, kr. 2900.00.

7. Bætur fyrir spjöll á húsgögnum, kr. 600.00.

8. Bætur vegna verðlækkunar á íbúðinni, kr. 17000.00.

*Um 1. kröfuflið.* Eins og fyrr segir, fékk eiginmaður áfrýjanda afsal fyrir íbúðinni hinn 18. október 1947. Leitt er í ljós, meðal annars með vætti afsalsvottanna, að þá þegar höfðu orðið nokkur spjöll á gólfdukum íbúðarinnar vegna raka upp um gólf hennar. Á þeim tíma mun aðiljum hafa verið ókunnugt um orsakir rakans. Virðist eiginmaður áfrýjanda hafa ætlað, að skemmdir á dúkunum stöfuðu af því, að þeir hefðu verið lagðir, áður en gólfsteypan var orðin nægilega þurr. Stefndu kveðast hins vegar hafa gert sér þá grein fyrir rak anum, að vatn hefði runnið á gólfið vegna ógætni eiginmanns áfrýjanda, áður en dúkar voru lagðir, og muni það hafa komið í vikurlag í gólfinu. Sú staðhæfing stefndu, að þeir hafi veitt afslátt af kaupverði vegna nefndra galla, er ósönnuð gegn mótmælum áfrýjanda.

Þegar tímar liðu og skemmdir á dúkunum og málningu ágerðust vegna áframhaldandi raka upp úr gólfinu og vatnsrennslis með rörum, töldu áfrýjandi og eiginmaður hennar, að orsakir rakans mundu stafa af ófullnægjandi frágangi á útveggjum og grunni kjallarans. Til athugunar á þessu gróf eiginmaður áfrýjanda í júlímánuði 1949 skurð meðfram útveggjum kjallarans, að undantekinni norðurhlið. Eftir að dómur gekk í héraði, hefur verið tekin vitnaskýrsla af tveimur mönnum, sem aðstoðuðu við skurðgröftinn og athuguðu

gerð og frágang veggjanna ásamt eiginmanni áfrýjanda. Kveða þeir veggina hafa verið holótta og að gat hafi verið gegnum vegg á einum stað. Vitnisburðum þessum hefur ekki verið hnekkt, og þykir nægilega leitt í ljós með þeim, að ekki hafi verið gengið frá veggjum kjallarans á fullnægjandi hátt til að varna því, að vatn kæmist í gegnum þá inn í grunn hússins, enda hefur ekki verið gerð önnur sennileg grein fyrir orsökum rakans. Matsmenn hafa talið, að til þess að koma í veg fyrir raka sé nauðsynlegt að grafa meðfram útveggjum kjallarans, gera við holur í þeim, bika þá að utan og setja holræsi í kringum húsið, er sett sé í samband við skolpæð frá húsinu. Ber að leggja þetta álit þeirra til grundvallar í málinu og ákveða áfrýjanda bætur samkvæmt mati þeirra, eins og greinir í þessum kröfulið, kr. 1700.00.

*Um 2. og 5. kröfulið.* Að því er varðar kröfu áfrýjanda um bætur fyrir spjöll á gólfdukkum og málningu, þá er að vísu í ljós leitt, að nokkrar skemmdir vegna raka voru orðnar sýnilegar, þegar afsal var veitt fyrir íbúðinni. Áfrýjanda og eiginmanni hennar verður hins vegar ekki gefið að sök, þó að þau gerðu sér ekki grein fyrir á þeim tíma, að rakinn mundi stafa af leyndum byggingargalla á húsinu. Og þar sem skemmdirnar héldu áfram að ágerast og orsakir þess má samkvæmt framansögðu rekja til ófullnægjandi frágangs á útveggjum kjallarans, þá þykir áfrýjandi eiga rétt til nokkurra bóta af þessum sökum. Aftur á móti bera áfrýjanda ekki bætur gegn mótmælum stefndu vegna ófullnægjandi frágangs á sökklum undir ofnum, þar sem hér var um sýnilegan galla að ræða, þegar afsal fór fram, en tekið er fram í afsalinu, að kaupandi sætti sig við það ástand, sem íbúðin var þá í. Teljast bætur til handa áfrýjanda samkvæmt 2. og 5. kröfulið hæfilega ákveðnar með hliðsjón af matinu samtals kr. 2500.00.

*Um 3. kröfulið.* Áfrýjandi heldur því fram, að stefndu hafi lofað, er afsal fór fram, að flísleggja gólf í baðherbergi íbúðarinnar. Þessari staðhæfingu hafa stefndu mótmælt, og eru ekki sönnur á hana færðar. Verður þessi kröfuliður því ekki tekinn til greina.

*Um 4. kröfulið.* Af hálfu áfrýjanda er því haldið fram, að vart hafi orðið leka á stofulofti íbúðarinnar undan svölum á

fyrstu hæð hússins. Stefndu kveðast hafa séð dökkann blett á stofuloftinu, en mótmæla því, að hann stafi af leka. Er ekkert frekara fram komið í málinu um þetta atriði, og virðist niðurstaða matsmanna um það vera reist á ágizkun einni. Er því ekki unnt að sinna þessum kröfulið.

*Um 6. kröfulið.* Hinn 23. desember 1949 kom allmikill vatnsagi upp með gólflista í stofu íbúðarinnar. Áfrýjandi telur líklegt, að þetta hafi stafað af vatnsrennsli frá bílskúr, sem stendur á húslóðinni. Matsmenn segja, að samkvæmt frásögn eiginmanns áfrýjanda um vatnsrennslið líti út fyrir, að orsök þess sé sú, að skolpleiðsla frá bílskúrnum, sem liggur inn undir húsið, hafi verið illa eða alls ekki tengd við skolpæð hússins. Þetta er þó aðeins ágizkun matsmanna, sem ekki er unnt að leggja til grundvallar í málinu. Engin rök eru færð fyrir kröfu um kostnað af gangstéttargerð, sem fólgin er í þessum kröfulið. Verður þessi liður kröfunnar því ekki að neinu leyti tekinn til greina.

*Um 7. kröfulið.* Áfrýjandi kveður nokkur spjöll hafa orðið á húsgögnum vegna vatnsrennslis í íbúðina hinn 23. desember 1949. Ekki hefur farið fram nein matsgerð eða skoðunar á spjöllum þessum og ekki leiddar sönnur að þeim á annan hátt. Er því ekki unnt að dæma áfrýjanda bætur samkvæmt þessum kröfulið gegn mótmælum stefndu.

*Um 8. kröfulið.* Gegn andmælum stefndu hafa engin rök verið leidd að þessum kröfulið, og verður hann því ekki tekinn til greina.

Samkvæmt framanskráðu verður stefndu dæmt að greiða áfrýjanda in solidum kr. 4200.00 ásamt 6% ársvöxtum frá sáttakærudegi, 7. september 1949, til greiðsludags. Rétt þykir, að stefndu greiði áfrýjanda in solidum matkostnað, kr. 1000.00, en eftir atvikum málsins og með tilliti til þess, að af hálfu áfrýjanda voru mikilvæg sakargögn ekki lögð fram fyrr en í Hæstarétti, enda þótt unnt hefði verið og nauðsynlegt að leggja þau fram í héraði, þá þykir rétt, að hvor aðili beri að öðru leyti sinn kostnað af málinu fyrir báðum dómum. Staðfesta ber ákvæði hins áfrýjaða dóms um þóknun til talsmanns áfrýjanda í héraði. Svo ber og að dæma skipuðum málflytj-

anda áfrýjanda fyrir Hæstarétti málssóknarlaun úr ríkissjóði, kr. 1200.00.

### Dómsorð:

Stefndu, Emil Hjartarson og Guðmundur Hjartarson, greiði in solidum áfrýjanda, Margréti Lúðvíksdóttur, kr. 4200.00 ásamt 6% ársvöxtum frá 7. september 1949 til greiðsludags. Stefndu greiði in solidum áfrýjanda matskostnað, kr. 1000.00, en að öðru leyti beri aðilar hvor sinn kostnað af málinu bæði í héraði og fyrir Hæstarétti. Málflutningslaun skipaðs málflytjanda áfrýjanda í héraði, Kristins Gunnarssonar héraðsdómslögmanns, kr. 1000.00, og málflutningslaun skipaðs málflytjanda áfrýjanda fyrir Hæstarétti, Sveinbjörns Jónssonar hæstaréttarlögmanns, kr. 1200.00, greiðist úr ríkissjóði.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

### Dómur bæjarþings Reykjavíkur 8. febrúar 1951.

Mál þetta, sem dómtekið var 17. þ. m., hefur Margrét Lúðvíksdóttir, Grensásvegi 3 hér í bæ, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu útgefinni 20. september 1949 gegn Guðmundi Hjartarsyni og Emil Hjartarsyni, báðum til heimilis að Hraunteigi 20, hér í bænum, til greiðslu bótakröfu að fjárhæð kr. 7.285.00 með 6% ársvöxtum frá 18. október 1947 til greiðsludags og málskostnaðar, þar með talins matskostnaðar, að skaðlausu. Með framhaldsstefnu, útgefinni 25. janúar 1950, gerði stefnandi til viðbótar fyrri kröfum á hendur stefndu bótakröfu að fjárhæð kr. 20.500.00 með 6% ársvöxtum frá útgáfudegi framhaldsstefnu til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu.

Stefnanda var með bréfi dómsmálaráðherra, dags. 28. desember 1949, veitt gjafsókn í málinu.

Stefndu hafa krafizt sýknu af kröfum stefnanda í frumsök og framhaldssök og málskostnaðar að skaðlausu.

Málavextir eru sem hér greinir: Með kaupsamningi, dags. 24. júní 1947, seldu stefndu manni stefnanda, Leó Sveinssyni brunaverði, íbúð í kjallara hússins nr. 20 við Hraunteig hér í bænum fyrir kr. 83.000.00. Verðið var miðað við íbúðina fullgerða, en smíði hennar var eigi lokið, er kaupsamningur var gerður. Afsal var gefið út fyrir íbúðinni 18. október 1947, og hafði kaupandinn þá þegar tekið við íbúðinni, enda hafði hann búið í henni a. m. k. að einhverju leyti frá því um mánaðamótin júní og júlí þá um sumarið. Í afsalinu er söluverð íbúðarinnar talið kr.

60.000.00, en aðiljar eru sammála um, að það sé eigi rétt tilgreint. Telja stefnandi og maður hennar, að greitt hafi verið fyrir íbúðina það verð, er kaupsamningurinn greinir, en stefndu telja sig hins vegar hafa gefið 5000 króna afslátt af því vegna galla þeirra, er síðar verður skýrt frá. Íbúðin varð síðar séreign stefnanda samkvæmt kaupmála, en í marz 1950 hafði hún makaskipti á íbúðinni og húsinu nr. 3 við Grensásveg. Kveður hún íbúðina við þau skipti hafa verið verðlagða á kr. 130.000.00. Við makaskiptin kveðst stefnandi hafa skýrt þeim, er íbúðina fékk, frá bótakröfu sinni á hendur stefndu, en henni hafi verið haldið utan við skiptin. Eftir að kaupsamningur málsaðilja var gerður, kom í ljós raki frá gólfi íbúðarinnar, er varð þess valdandi, að gólfdukar skemmdust svo og málning á veggjum. Halda stefndu því fram, að skemmdir þessar hafi verið komnar í ljós, er afsal var gefið fyrir íbúðinni og hafi verið gefinn 5000 króna afsláttur af kaupverðinu þeirra vegna. Telja stefndu, að raki þessi hafi stafað af því, að vatn hafi flætt yfir gólfín í íbúðinni, eftir að maður stefnanda var fluttur í eitt herbergi hennar, úr krana, sem hann eða bróðir hans hafi skilið eftir opinn. Vatn þetta muni hafa sett í vikureinangrun í gólfínu og skemmt síðan frá sér, áður en það náði að þorna. Maður stefnanda hefur skýrt svo frá fyrir dómi, að þegar stefndu afsöluðu honum íbúðinni, hafi verið farin að sjást merki raka í gólfínu og skemmda af hans völdum, en hann neitar, að afsláttur hafi verið gefinn á kaupverðinu af þessum sökum. Hinn 25. júlí 1949 fékk stefnandi dómkvadda tvo matsmenn til að gefa álit um galla, sem hún telur hafa komið fram á íbúðinni og hvað kosta muni að bæta úr þeim. Telja matsmennirnir að skipta þurfi um gólfduka og lagfæra málningu á íbúðinni. Til að fyrirbyggja vatnsrennsli framvegis telja þeir að grafa þurfi frá veggjum, gera við holur í þeim, bika þá að utan og setja holræsi í kringum húsið, sem sett sé í samband við skolpæð frá húsinu. Kostnað við þetta áætla matsmennirnir samtals kr. 5965.00. Auk rakans frá gólfínu hafði einnig komið fram leki á stofulofti íbúðarinnar. Telja matsmennirnir, að hann muni stafa frá niðurfalli frá svölum hússins og þaki, er liggur þarna í vegg. Leggja þeir til, að niðurfall þetta sé stíflað og annað lagt í þess stað utan á húsinu. Kostnað við þetta áætla matsmennirnir kr. 550.00. Loks er í matsgerðinni tekinn með áætlaður kostnaður við að hreinsa gólf í baðherbergi og flisaleggja það. Áætla matsmennirnir hann kr. 770.00. Samanlagt nema framangreindar fjárhæðir dómkröfu stefnanda í frumsök. Hinn 23. desember 1949 telur stefnandi, að enn hafi runnið vatn inn í íbúðina upp með gólfísta í suðvesturhorni stofunnar. Telur hann orsakir þessa munu hafa verið þær, að vatn hafi safnast fyrir utan við bifreiðarskúr, sem stendur á lóðinni, og flætt inn í skúrinn. Þaðan muni það svo hafa runnið í niðurfall, sem er í gólfi bifreiðaskúrsins, en vegna gallaðs frágangs á niðurfalli þessu hafi vatnið ekki runnið út í frárennslið í götunni, heldur að húsgrunninum og inn í íbúðina gegnum vegginn. Dómkvaddir menn hafa talið, að kostnaður við að grafa upp niðurfallið frá bifreiðaskúrnum, að ganga frá því að nýju svo öruggt sé svo og að steypa plötu framan

við skúrinn og setja niðurfall þar, muni nema kr. 2.900.00. Krefst stefnandi greiðslu á fjárhæð þessari í framhaldssök auk kr. 600.00 vegna skemmda, sem orðið hafi á húsgögnum hans við vatnsflóðið 23. des. 1949 og kr. 17.000.00, sem hann telur vera verðrýrnun á íbúðinni vegna galla þeirra, sem komið hafi í ljós á henni.

Stefnandi byggir dómkröfur sínar á því, að vatnsrennsli það, sem lýst er hér að framan, stafi af slæmum frágangi á húsinu, sem ekki hafi verið sjáanlegur, er kaup gerðust, og beri stefndu því að bæta tjón það, er af því hefur hlotizt. Varðandi flisalagnir í baðherbergisgólf og málun á undirstöðum miðstöðvarofna heldur stefnandi því fram, að stefndu hafi lofað að inna þau verk af hendi án endurgjalds, en eigi staðið við það.

Stefndu mótmæla því, að vatnsrennslið í íbúðinni stafi af slæmum frágangi hússins. Halda þeir því fram, að málning og dúkar á gólfum hafi verið orðið skemmt, þegar er afsal var útgefið og hafi verið gefinn afsláttur á kaupverðinu vegna þess, enda þótt þeir hafi eigi borið ábyrgð á orsökum þeirra skemmda. Stefndu mótmæla því, að þeir hafi lofað að flísaleggja baðherbergisgólf eða ganga frá málun á sökklum undir miðstöðvarofnum.

Í málinu hefur verið leitt í ljós, að hinir dómkvöddu matsmenn hafa ekki gengið úr skugga um orsakir vatnsrennslisins í íbúðinni. Hafa þeir byggt á sögusögn eiginmanns stefnanda um þá galla, er þeir telja líklegt að valdið hafi því að vatn komst inn í íbúðina. Af öðrum gögnum málsins verður eigi heldur ráðið, að leyndir gallar hafi verið eða séu á húsinu, sem líklegir séu til að hafa orsakað vatnsrennsli í því, eftir að afsal til eiginmanns stefnanda fór fram. Ber því að sýkna stefndu af kröfum stefnanda að því leyti, sem þær eru byggðar á þessu atriði. Gegn mótmælum stefndu er ósannað, að þeir hafi lofað að flísaleggja baðherbergisgólf og mála sökkla undir miðstöðvarofnum umfram það, sem gert hafði verið, er afsal fór fram, enda er enginn fyrirvari gerður í afsali um þessi efni. Ber því einnig að sýkna stefndu af kröfu stefnanda, að því er þessi atriði varðar. Verður niðurstaða málsins því sú, að sýkna ber stefndu af öllum kröfum stefnanda, en eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður. Málsvarnarlaun talsmanns stefnanda, Kristins Gunnarssonar hdl., ákveðast kr. 1000,00.

Dóm þenna kváðu upp Unnsteinn Beck, fulltrúi borgardómara, og meðdómsmennirnir Gústaf E. Pálsson verkfræðingur og Jón Bergsteinsson múraramestari, en dómsuppsaga hefur dregizt umfram venju vegna anna, sem m. a. stafa af veikindaforföllum á skrifstofu borgardómara.

#### Dómsorð:

Stefndu, Emil Hjartarson og Guðmundur Hjartarson, eiga að vera sýknir af kröfum stefnanda, Margrétar Lúðvíksdóttur, í máli þessu, en málskostnaður falli niður.

Þóknun talsmanns stefnanda, Kristins Gunnarsson hdl., ákveðst kr. 1000.00.