

Þar sem rannsókn mála þessara er á algeru frumstigi, og eftir er að taka skýrslur af fjölmörgum, er borið geta um ofangreind viðskipti, og nauðsynlegt þykir að koma í veg fyrir, að kærði geti spillt sakargögnum með óskertu frelsi sínu, svo sem með því að hafa áhrif á vitni eða hugsanlega samseka, þykir með hliðsjón af framansögðu og með vísan til 1. tlf. 1. mgr. 67. gr. laga nr. 74/1974 rétt að taka til greina kröfu rannsóknarlögreglu ríkisins um gæsluvarðhald á hendur kærða, og skal hann sæta gæsluvarðhaldi allt til miðvikudagsins 16. desember 1981, kl. 1700.

Brot þau, sem kærði er sakaður um, gætu varðað hann fangelsisrefsingu samkvæmt ákvæðum XXVI. kafla almennra hegningarlaga, og eru því ákvæði 65. gr. stjórnarskrárinnar gæsluvarðhaldinu ekki til fyrirstöðu.

Úrskurðarorð:

Kærði, Davíð Ólafsson, sæti gæsluvarðhaldi allt til miðvikudagsins 16. desember 1981, kl. 1700.

Þriðjudaginn 8. desember 1981.

Nr. 187/1979. **Margrét Ólafsdóttir**

(Þorsteinn Júlíusson hrl.)

gegn

Gísla Hjálmarssyni

(Othar Örn Petersen hrl.).

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Björn Sveinbjörnsson, Sigurgeir Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 17. október 1979, að fengnu áfrýjunarleyfi 4. s. m. Hann krefst sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Áfrýjandi greiði stefnda 2.500.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Margrét Ólafsdóttir, greiði stefnda, Gísla Hjálmarssyni, 2.500.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 10. apríl 1979.

Mál þetta, sem dómtekið var miðvikudaginn 4. apríl sl., hefur Gísli Hjálmarsson, Nökkvavogi 28, Reykjavík, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 24. apríl 1978, á hendur Margréti Ólafsdóttur, Seljavegi 13, Reykjavík, til greiðslu skuldar að fjárhæð kr. 337.500 auk 19% ársvaxta frá 31. ágúst 1977 til greiðsludags og málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá LMFÍ, þar með talinn matskostnaður og annar kostnaður samkvæmt framlögðum reikningum.

Af hálfu stefndu hefur verið sótt þing og þær dómkröfur gerðar, að hún verði með öllu sýknuð af kröfum stefnanda og honum gert að greiða henni málskostnað að mati dómsins.

Aðiljar hafa gert samkomulag um að ganga fram hjá sátta nefnd, og sáttatilraunir fyrir dómnum hafa reynst árangurslausar.

Málavextir eru þeir, að með kaupsamningi, dagsettum 14. desember 1971, keypti stefnandi íbúð í kjallara hússins nr. 28 við Nökkvavog af stefndu, sem situr í óskiptu búi eftir mann sinn, Magnús Brynjólfsson. Samkvæmt kaupsamningi tók stefnandi við afnotum hinnar seldu eignar þá þegar. Í kaupsamningi er tekið fram: „Kaupanda er kunnugt um bann heilbrigðisnefndar við því, að íbúðin sé tekin í notkun, en seljandi upplýsir, að tvær megin ástæður fyrir því hafi verið: a) raki í íbúðinni, b) ófull-

nægjandi salerni. Seljandi hefur látið lagfæra vatnsfrárennsli umhverfis húsið, en kaupandi tekur að sér að flytja til salerni.“ Stefnandi heldur því fram, að raka hafi gætt í íbúðinni, en veturinn 1976 til 1977 hafi keyrt úr hófi, þannig að allt hafi farið á flot í íbúðinni. Í júní 1977 gróf hann nokkrar holur umhverfis húsið til að kanna vatnsfrárennsli við húsið. Kom þá í ljós að sögn stefnanda, að það var mjög ófullkomið, jafnvel svo að verra væri en ekkert. Hann fékk tvo húsasmíðameistara til að skoða ástand frárennslisins, og liggur vottorð þeirra fyrir á dskj. nr. 10 og er dags. 26. júní 1977. Segir þar m. a., að við uppgröft hafi komið í ljós, að blautur moldarjarðvegur nái upp fyrir steypuskil og ekki sé jarðvatnslögn umhverfis húsið. Niðurfallsrör frá þaki liggja beint niður í jörðina og séu ekki tengd jarðvatnslögn. Greinilegur raki sé í kjallaranum og sums staðar renni vatn óhindrað inn í íbúðina. Miklar skemmdir séu í kjallara af þessum sökum. Einangrun sé ónýt, rafmagnsleiðslur og dósir sundur brunnar af ryði. Húsasmíðameistarar þessir voru Bergsveinn Jóhannesson, Heiðargerði 32, og Haukur Jósefsson, Nökkvavogi 28, báðir í Reykjavík. Þeir hafa staðfest vottorð þetta fyrir dómi.

Þann 10. ágúst 1977 voru þeir Indriði Níelsson húsasmíðameistari og Guðni Þórðarson byggingatæknifræðingur dómkvaddir samkvæmt beiðni stefnanda til þess að skoða og meta vatnsfrárennsli umhverfis húsið að Nökkvavogi 28 í Reykjavík. Var þess sérstaklega óskað, að matsmenn létu í té skriflegt og rökstutt álit á eftirfarandi:

- „1. Er vatnsfrárennsli umhverfis húsið fullnægjandi?
2. Var vatnsfrárennsli fullnægjandi miðað við kröfur og skyldur, sem gerðar voru 1970 til 1971?
3. Stafar raki í íbúðinni af utanaðkomandi raka vegna lélegs vatnsfrárennslis?
4. Hvað kostar að gera fullnægjandi vatnsfrárennsli?
5. Hvað kostar að bæta úr þeim skemmdum, sem stafa af vatnsaga?
6. Að lokum er þess beiðst, að skoðaðar verði og metnar sýnilegar skemmdir, sem að öðru leyti hafa komið fram vegna ófullnægjandi vatnsfrárennslis.“

Skoðun fór fram 29. ágúst 1977, og var mætt af hálfu beggja aðilja. Matsmenn segja í matsgerð sinni frá 31. ágúst 1977:

„Við skoðun kom í ljós, að vatn virðist hafa flætt inn í kjallaranum og hafði valdið nokkrum skemmdum í herbergi NV hluta

hússins. Fyrir utan húsið höfðu verið grafnar þrjár holur, sitt á hvorri hlið hússins, og náðu þær niður á fast jarðlag við neðri brún sökkuls. Vatn stóð í tveimur af þessum holum, þeim sem voru á vestur- og austurhlið hússins, en hola á suðurhlið var þurr, enda hafði verið komið fyrir gólfrist ofan á frárennislögn, sem þarna lá frá húsinu í átt að Nökkvavogi.

Við skoðun á holum þessum kom greinilega í ljós, hvernig frágangur við húsvegg er. Efst kom gras ásamt 10—20 sm. moldarlagi, síðan kom um 25—30 sm. grjótlag (púkk) og síðan 60—70 sm. moldarlag, sem náði að þéttu sandlagi, sem undirstöður hússins standa á. Við mælingar kom í ljós, að kjallaragólfið lá um 100—110 sm. undir jarðvegsyfirborði að utan. Þakniðurföll voru ekki tengd frárennislögn, heldur gengu niður í áðurnefnt steinlag (púkk). Engar jarðvatnslagnir voru sýnilegar við húsið.

Með tilliti til framanskráðs viljum við svara spurningum í matsbeiðni á eftirfarandi hátt:

- Sp. 1. Við teljum vatnsfrárennsli (flutningur á jarðvatni og regnvatni frá þaki) allsendis ófullnægjandi.
- Sp. 2. Frágangur við húshlið (púkk) verður að teljast algerlega ófullnægjandi í dag og eins 1970.
- Sp. 3. Við teljum, að koma megí í veg fyrir raka í íbúðinni með rétt hönnuðum og unnum jarð- og regnvatnslögnum.
- Sp. 4. Við teljum kostnað við gerð fullnægjandi jarð- og regnvatnslagna vera kr. 210.000.-.
- Sp. 5. Svar, sjá sp. 4 og 6.
- Sp. 6. Skemmdir innanhúss (herbergi NV) metum við á kr. 77.500.-.“

Kröfugerð stefnanda er að meginstofni til byggð á matsgerð dómkvaddra manna. Stefnandi sundurliðar hana þannig:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Kostnaður við gerð fullnægjandi jarð- og regnvatnslagna skv. mati | kr. 210.000 |
| 2. Skemmdir innanhúss skv. mati | — 77.500 |
| 3. Óþægindi | — 50.000 |

Samtals kr. 337.500

Stefnandi byggir á því, að í kaupsamningi hafi seljandi fullyrt, að hann hafi látið lagfæra vatnsfrárennsli umhverfis húsið, en heilbrigðisnefnd hafi bannað notkun íbúðarinnar vegna raka.

Stefnandi hafi samkvæmt þessu ákvæði kaupsamningsins mátt treysta því, að vatnsfrárennsli væri í stakasta lagi, sérstaklega þar sem það var nýlagað. Þá heldur hann því fram, að mjög hafi skort á, að umboðsmaður stefndu, Ólafur Magnússon, hafi getað gefið upplýsingar um, hvernig að þessu verki hafi verið staðið á sínum tíma, og hafi þetta háð mjög framgangi og úrlausn málsins. Það hafi enda komið í ljós, að vatnsfrárennsli sé mjög ófullnægjandi. Þá getur hann þess, að stefnandi hafi ekki getað gert kröfu vegna þessa galla fyrr, þar sem honum hafi ekki verið kunnugt um, hvaðan rakinn kom, og eins það, að aðalrakinn hafi ekki komið í ljós fyrr en veturinn 1976/1977. Síst af öllu hafi stefnanda grunað, að vatnsfrárennslið væri ekki í lagi. Telur stefnandi galla þann, sem á eigninni er, verði að telja á ábyrgð stefndu, og heldur hann því fram, að stefnda eða umboðsmaður hennar hafi vitað við sölu íbúðarinnar, að vatnsfrárennslið var ekki fullkomið, hvort sem við það hafi verið gert eða ekki.

Þá byggir stefnandi á því, að matsmenn staðfesti, að vatnfrárennslið sé ófullnægjandi. Fjárkröfu vegna óþæginda reisir hann á því, að við svo stórfelldan galla og vatnsaga, eins og hér sé við að eiga, verði þeir, er fyrir verða, fyrir miklum óþægindum. Heldur stefnandi því fram, að dómstólar hafi fulla heimild til að dæma aðiljum bætur þessa vegna.

Rök stefndu fyrir sýknukröfu eru þau, að íbúðin hafi ekki verið haldin neinum bótaskyldum, leyndum galla, þá er hún var seld. Þá er kaupin voru gerð, hafi stefnanda verið vel ljóst, hvert ástand kjallaraíbúðarinnar var, húsið hafi verið gamalt, enda tekið fram í kaupsamningi, að heilbrigðisnefnd hafði bannað, að íbúðin væri tekin í notkun vegna raka og ófullnægjandi salernis-aðstöðu. Þá segi í samningnum, að seljandi hafi látið lagfæra vatnsfrárennsli umhverfis húsið.

Stefnda heldur því fram, að eiginmaður sinn, Magnús Brynjólfsson, hafi á árunum 1968 til 1969 grafið í kringum húsið skurð, sem hafi alls staðar verið það djúpur, að hann hafi náð niður fyrir plötu kjallaragólfs. Hafi síðan verið látið í skurðinn grjótpúkk, en þar ofan á ca 20 cm moldarlag og þökur. Frárennsli af þaki hafi ekki verið lagt niður í grjótlagið, púkkið. Við suðurhlið hússins hafi verið komið fyrir rist ofan á frárennsli slögn, sem hafi að sjálfsögðu verið undir kjallaraplötu. Stefnda telur þennan frágang hafa verið algerlega fullnægjandi til þess að halda jarðvatni frá húsinu, enda sé aðeins um það rætt í kaupsamningi, að frárennsli hafi verið lagfært, en ekkert á það minnst, með hverj-

um hætti frárennslið var lagað, og því síður, að lögð hefði verið fullkomnasta gerð „drain“-lagnar. Þá leggur stefnda á það áherslu, að eiginmaður sinn hafi ekki lagt niðurföll af þaki niður í púkklagið, heldur muni stefnandi ásamt eiganda miðhæðar hússins hafa gert það vorið 1972, er þakrennur hússins voru lagfærðar.

Þá bendir stefnda sérstaklega á, að líta verði á tímann, sem liðinn sé, frá því að stefnandi kaupi, þar til hann kvartar við stefndu um leyndan galla, en það séu um fimm og hálf ár. Ástæða þessa hafi að sjálfsgöðu verið, að enginn raki hafi verið í íbúðinni þennan tíma. Hins vegar kunni það að hafa smám saman valdið þéttingu á púkklaginu, að þakniðurföll voru lögð niður í púkklagið. Stefnda mótmælir fullyrðingu í matsgerð um, að púkklagið sé ekki nema 25—30 cm á þykkt og nái ekki niður að kjallaragólfi. Telur stefnda skýringu þess, að matsmenn telji púkklagið ekki þykkara, sennilega vera þá, að holur þær, sem grafnar voru fyrir utan húsið og matsmenn skoðuðu, hefðu staðið opnar þó nokkuð langan tíma og jarðvegur runnið niður í þær, áður en skoðun vegna matsgerðar fór fram.

Stefnda heldur því fram, að hvernig sem á málið sé litið, beri hún enga bótaábyrgð gagnvart stefnanda og eigi þannig að sýkna hana af öllum kröfum hans.

Þá var því haldið fram af hálfu stefndu við munnlegan flutning málsins, að færi svo, að hún yrði talin ábyrg vegna tjóns stefnanda, gæti það aldrei orðið nema að hluta. Vegna lagareglna um sambýlishús ætti kostnaður við gerð frárennislislagnar við hús og tjón af þess völdum að skiptast milli íbúðareigenda í hlutfalli við eignarhluta.

Stefnandi hefur komið fyrir dóm. Hann sagði, að íbúðin hefði verið nýmáluð, þegar hann tók við henni. Eftir um það bil hálf ár hafi farið að bera á raka. Málning hafi farið að detta af veggjum í eldhúsi og stofu. Þorkell Traustason húsasmiður hafi sagt sér, að þetta væri raki eða einhverjar sýrur. Hann hafi fengið Ólaf Magnússon, son stefndu, til að koma og líta á þetta. Þeim hafi komið saman um, að rakinn, sem var í íbúðinni fyrir lagfæringu þá, sem rætt er um í kaupsamningi, væri að þorna upp. Raki þessi hafi haldið áfram árið eftir, en ekki mundi hann, hvort þá var rætt við Ólaf. Í bæði skiptin, sem rankans varð vart, kveðst hann hafa spartlað veggina og málað.

Síðan sagði stefnandi það hafa gerst um haustið 1976, að einn

morguninn fari allt á flot í svefnherberginu, en þar hefði ekkert sést áður.

Ólafur Magnússon, sonur stefndu, hefur fyrir dómi neitað því, að stefnandi hafi kvartað undan raka við sig stuttu eftir kaupin, eins og stefnandi vill vera láta. Hann kvaðst aldrei eftir kaup stefnanda hafa séð raka í íbúðinni. Hann taldi, að haustið 1977 hefði heldur ekki verið um raka að ræða, heldur hafi flóðið stafað af bilun í plötunni. Stefnandi hafi lýst því þannig við hann, að bunan hefði staðið upp úr gólfinu.

Stefnandi upplýsti, að haustið eftir kaup hans á íbúðinni hefðu steyptar þakrennur verið teknar niður og settar járnrennur í stað þeirra. Niðurföllum frá þessum rennum hefði þó ekki verið breytt. Hann hefði séð, þegar hann gróf þetta upp síðar, að niðurföllin hefðu aðeins verið sett svona meter niður í jörðina og ekkert meira. Þar undir hafi verið grjót. Eitt niðurfallsrör hafi þó verið sett í steinrör, sem tengt var út í „klóak“. Við breytinguna hefði frágangi ekki verið breytt.

Matsmenn báru fyrir réttinum, að niðurfallsrennurnar hefðu, þá er þeir skoðuðu húsið, verið óslitnar alveg niður í púkklagið, sem um getur í matsgerð þeirra. Endi þeirra hafi náð niður undir púkklagið. Sama efni hafi verið í þeim alla leið frá þakrennu og niður í púkklag. Við skoðun matsmanna hafi ekkert komið fram um, hvenær þessar rennur voru gerðar eða hvort þeim hefði verið breytt.

Komið hefur fyrir dóminn Benedikt Bogason verkfræðingur, tengdasonur stefndu. Hann kvaðst hafa skoðað frágang við húsið haustið 1977, eftir að þær holur höfðu verið grafnar, sem um getur í matsgerð. Hann sagði það sitt álit, að aðskilja bæri þetta í tvennt. Annars vegar „drain“-lögn og hins vegar regnvatnslögn. Jafnvel í nýbyggingum væri ógjarnan lagt í sömu lögn jarðvatn og regn af þaki, nema þetta væru óverulegir spottar, heldur væri lögð sérlögn fyrir yfirborðsvatnið, sem fossi niður í rigningarskúrum og leysingum. Af þessum ástæðum hélt hann því fram, að í matsgerðinni væri gengið út frá algerlega röngum forsendum. Hér ætti að ræða um tvennt, annars vegar, að „drain“-lögnin væri ófullkomin, sem ágreiningur væri um, og hins vegar um niðurfallsrennu frá þaki, sem hefði, eftir að stefnandi keypti íbúðinar, verið lögð niður í „drain“-ið, en það sé brot á öllum reglum og reglugerðum. Síðan fari allt eftir kenningum, „drain“-ið smáþéttist vegna tengingar niðurfallsrennunnar niður í það og svo komi að því 1977, að „drain“-ið beri ekki meira og það hreinlega

flæði inn í kjallarann. Þetta sjáist m. a. á því, að ekkert komi fyrir frá 1971—72 til 1977. Alltaf megi reikna með, að í þessum gömlu húsum geti opnast göt með fúgum, væru ekki gerðar sérstakar ráðstafanir til að þetta svona kjallara. Hann kvaðst fullyrða, að „drain“-lögnin hefði verið algerlega fullnægjandi til að taka við jarðvatni. Áður en þakrennurnar voru lagfærðar eftir kaup stefnanda, hafi rennuniðurfallið verið svona meter frá jörðu og þannig gutlast ofan á grasið og dreifst þar og miðlast niður. Þegar gert hafi verið við rennurnar, hefði átt að leiða rennuniðurfallið algerlega út í frárennslið, en í stað þess hefði því aðeins verið stungið niður í „drain“-ið.

Hörður Haraldsson byggingameistari, sá er breytti þakrennum hússins að Nökkvavogi 28 1972, hefur komið fyrir dóminn. Hann kvaðst hafa unnið það verk að beiðni Lilju Guðjónsdóttur, eiganda fyrstu hæðar og með samþykki stefndu. Hann kvaðst hafa ráðið framkvæmd verksins í samráði við húseigendur. Hann sagðist hafa tengt niðurföll í stúta eða steinrör, sem fyrir voru í jörðinni, og ekkert hafa breytt legu niðurfalla. Hann kvaðst hafa athugað, að niðurföllin væru óstífluð. Hann sagðist hafa haft samband við konu stefnanda og spurt hana, hvort þau hefðu orðið vör raka í kjallaranum. Konan neitaði því.

Haukur Skagfjörð Jósepsson húsasmíðameistari, annar vottorðsgjafanna, sem áður er um getið og heima á að Nökkvavogi 28, kvaðst í skýrslu sinni fyrir dóminu hafa flutt í húsið 1977. Hann sagðist hafa aðstoðað stefnanda við að grafa holur þær, sem getið er um í matinu og hjálpað honum við lagfæringar á lögnum við húsið eftir matið. Hann sagði, að niðurfallsrörin væru tvö. Garðmegin hefði niðurfallsrörið ekki tengst neinu, en götumegin hefði rörið, sem þar var, verið tengt við steypurör, sem voru gömul, full af jarðvegi og óhreinindum. Hann kvað þúkklag hafa verið sums staðar við húsið, en annars staðar ekki. Hann sagði, að þúkklagið hefði alls ekki náð niður að steypuskilum milli kjallaraþlötu og veggs.

Við yfirheyrslur kom fram, að stefnda greiddi hlutdeild kjallarans í viðgerðinni á þakrennunum og niðurföllunum, en ekki voru þeir sammála um það, stefnandi og Ólafur, sonur stefndu, hvernig á því stóð. Sagði stefnandi, að stefnda hefði gert þetta gegn því, að hann félli frá bótarétti vegna bílskúrsréttar, sem hann keypti samkvæmt kaupsamningi, en reyndist ekki fyrir hendi, þegar til átti að taka. Ólafur sagði aftur á móti, að stefnandi hefði talið, að rennurnar hefðu verið haldnar leyndum galla

og því ætti stefnda að greiða viðgerðina. Hún hafi gert það, enda þótt ástand rennanna hefði verið öllum ljóst, er stefnandi keypti eignina.

Stefnda var, þá er breytingar voru gerðar á rennunum, og er enn eigandi rishæðar hússins að Nökkvavogi 28.

Álit dómsins.

Í reglugerð nr. 169/1960 um holræsi í Reykjavík segir í 4. gr.: „Hyggist húseigandi tengja ræsi frá húsi sínu við holræsakerfi bæjarins eða gera breytingar eða viðbætur við eldra ræsi, ber honum með nægum fyrirvara að fá til þess skriflegt leyfi hjá bæjarverkfræðingi.“ Í 5. gr. sömu reglugerðar segir í 1. mgr.: „Með umsókninni fylgi uppdráttur af fyrirhuguðum holræsum og/eða breytingum á þeim eldri“. Í 6. gr., 2. mgr., sömu reglugerðar segir: „Uppdrættir skulu sýna allar lagnir, utanhúss og innan, er tengjast eiga við holræsið. Öll tæki, vatnslásar, niðurföll, hreinsilok og brunnar, er kerfinu tilheyrja, skulu sýnd. Taka skal fram um vidd, efni og halla allra lagna“. Samkvæmt 7. gr. reglugerðarinnar á bæjarverkfræðingur að samþykkja uppdráttinn. Í 11. gr., 1. og 2. mgr., segir: „Bæjarverkfræðingur skal hafa eftirlit með því, að lagnir séu í samræmi við samþykktan uppdrátt og reglugerð þessa. Engar frárennislagnir má hylja, fyrr en þær hafa verið viðurkenndar af bæjarverkfræðingi“.

Í kaupsamningi segir, að seljandi hafi látið lagfæra vatnsfrárennsli umhverfis húsið. Af hálfu stefndu er við það miðað, að eiginmaður hennar hafi gert þetta 1968 eða 1969, en kaupsamningur er dags. 14. desember 1971. Samkvæmt þessu ákvæði í kaupsamningi mátti stefnandi treysta því, að vatnsfrárennslið hefði verið lagfært og við það hefði verið farið að settum reglum og venjum. Ósannað er, að við lagfæringar vatnsfrárennslisins hafi verið fylgt ofanefndum reglugerðarákvæðum, og samkvæmt álit matsmannanna, Indriða Nielssonar og Guðna Þórðarsonar, og vottorðsgjafanna, Bergsveins Jóhannessonar og Hauks Jósepsonar, var vatnsfrárennslið umhverfis húsið algerlega ófullnægjandi, þá er þeir skoðuðu það.

Þakrennum var breytt 1971, en ekki er í ljós leytt, að enda þótt þá hafi verið skipt um niðurfallsrör, hafi legu þeirra nokkuð verið breytt. Þannig hefur ekki verið sannað af hálfu stefndu, að þessi famkvæmd hafi skipt sköpum um, að flæddi í íbúð stefnanda haustið 1976.

Stefnandi hefur borið, að hann hafi orðið var raka í eldhúsi og

stofu fyrstu árin eftir að hann tók við íbúðinni, en samkvæmt framburðinum var þetta frekar talin sýrumyndun en raki, og eru kröfur málsins ekki af völdum þessa raka. Það er svo veturinn 1976/1977 sem flæðir í svefnherbergi stefnanda. Hinn 10. ágúst 1977 hlutast stefnandi til um, að tjón hans af þessum völdum og lagfæringar við húsið séu metnar. Matsgerð er dags. 31. ágúst 1977 og stefna birt 24. apríl 1978. Stefnandi þykir þannig ekki hafa sýnt tómlæti við að halda uppi kröfum sínum á hendur stefndu, og er þá m. a. við það miðað, að ósannað er, að hann hafi ekki mátt ætla, að raki sá, sem áður hafði komið fram í eld-húsi og stofu, mundi lagast, þar sem hann var fullvissaður um, að vatnsfrárennsli við húsið hefði verið lagfært 1968 eða 1969.

Af öllu ofanrituðu þykir leiða, að stefnda verði að bæta tjón stefnanda og lagfæringarnar við húsið, þar sem eignina skorti eiginleika, sem telja verður, að áskildir hafi verið við kaupin.

Þótt stefnda kunni að eiga kröfu til þess, að aðrir íbúðareigendur að Nökkvavogi 28 beri hluta kostnaðar við endurbætur vatnsfrárennslisins, sem nú hafa farið fram, skiptir það hér ekki máli, þar sem réttur stefnanda styðst við kaupsamning hans og stefndu.

Af hálfu stefnda hefur álit matsmanna um tjón stefnanda ekki verið hnekkt, en þar sem stefnandi vann algerlega sjálfur að lagfæringum eftir matið, liggur viðgerðarkostnaðurinn ekki fyrir. Þykir því við ákvöðun bóta stefndu til stefnanda rétt að miða við álit matsmannanna. Stefnandi hefur ekki reifað, hver óþægindi hann hefur haft af göllum þessum, og ekki fært fram nein gögn til styrktar síðasta lið kröfugerðar sinnar. Sá liður verður þannig ekki tekinn til greina. Stefnda skal þannig bæta stefnanda kr. 287.500.

Vextir ákveðast 13% ársvextir frá 31. ágúst 1977 til 21. nóvember s. á., 16% ársvextir frá þeim degi til 21. febrúar 1978, en 19% ársvextir frá þeim degi til greiðsludags af dæmdri fjárhæð.

Samkvæmt þessum úrslitum þykir rétt, að stefnda greiði stefnanda kr. 190.000 í málskostnað, þar með talinn matskostnað.

Hrafn Bragason borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendum Magnúsi Guðjónssyni byggingameistara og Ragnari Ingimarssyni byggingaverkfræðingi.

Dómsorð:

Stefnda, Margrét Ólafsdóttir, greiði stefnanda, Gísla Hjálmarssyni, kr. 287.500 með 13% ársvöxtum frá 31. ágúst 1977

til 21. nóvember 1977, 16% ársvöxtum frá þeim tíma til 21. febrúar 1978, en 19% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, og kr. 190.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að telja að viðlagðri aðför að lögum.

Priðjudaginn 8. desember 1981.

Nr. 95/1981. **Ákærvaldið**

(Bragi Steinarsson, settur vararíkissaksóknari)

gegn

Birgi Kristjánssyni

(Hilmar Ingimundarson hrl.).

Fjárdráttur. Skjalafals.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramarnir Björn Sveinbjörnsson, Benedikt Sigurjónsson, Logi Einarsson, Sigurgeir Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Héraðsdómi var skotið til Hæstaréttar að ósk ákærða, en jafnframt áfrýjað af ákærvaldsins hálfu til þyngingar og þess krafist, að ákærði verði sakfelldur samkvæmt öllum ákæruliðum.

Nokkur ný skjöl hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Dæma ber ákærða til þess að greiða allan áfrýjunarkostnað, þar með talin saksóknarlaun í ríkissjóð, 3.000.00 krónur, og málsvarnarlaun til skipaðs verjanda síns, 3.000.00 krónur.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Ákærði, Birgir Kristjánsson, greiði allan kostnað af