

Miðvikudaginn 27. mars 1985.

Nr. 6/1984. **Sigrún Ámundadóttir**

(Grétar Haraldsson hrl.)

gegn

Hjalta Njálssyni og

Valdísí Valdímarsdóttur

(Guðmundur Markússon hrl.)

og gagnsök

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir, Björn Sveinbjörnsson, Magnús Thoroddsen og Þór Vilhjálmsson.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 13. janúar 1984, að fengnu áfrýjunarleyfi 17. desember 1983. Dómkröfur aðaláfrýjanda í aðalsök eru þær, að gagnáfrýjendur verði dæmdir til að greiða honum 24.269,60 krónur með 15% ársvöxtum frá 1. febrúar 1984 til 11. ágúst 1984, 17% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1985, en 24% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, auk málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Í gagnsök krefst aðaláfrýjandi sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjenda og málskostnaðar úr þeirra hendi bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur hafa skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 31. janúar 1984.

Dómkröfur þeirra eru þær, að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum aðaláfrýjanda, úrlausn héraðsdóms í gagnsök verði staðfest og aðaláfrýjandi dæmdur til að greiða þeim málskostnað í báðum sökum bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð nokkur ný gögn, þar á meðal þrjú ljósrit af kvittunum fyrir deponeringu gagnáfrýjandans Hjalta Njálssonar við Landsbanka Íslands, Akranesi, sem hér segir:

2. febrúar 1983	14.229,60 krónur
2. febrúar 1984	12.566,40 krónur
4. febrúar 1985	10.903,20 krónur

Allar eru deponeringar þessar greiðslur á afborgunum og vöxtum af veðskuldabréfi, útgefnu til handhafa 2. júlí 1982, upphaflega að fjárhæð 27.720,00 krónur, tryggðu með 6. veðrétti í Bárugötu 18, Akranesi.

Upplýst er, að aðaláfrýjandi hefur þegar móttengið greiðslur, sem deponerað var í febrúar 1983 og 1984, en ekki febrúargreiðsluna 1985.

Um aðalsök.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms um aðalsök ber að fallast á það, að eftirstöðvar kaupverðsins hafi allar fallið í gjalddaga vegna vanefnda gagnáfrýjenda.

Aðaláfrýjandi hefur sett kröfugerð sína fram á eftirfarandi hátt:

„Höfuðstóll pr. 1/2 1982	kr. 27.720,00
Vextir 34% pr. ár frá 1/2—1/11 '82	— 7.068,60
Vextir 40% pr. ár frá 1/11 '82 til 1/2 '83 ...	— 2.772,00
	Kr. 37.560,60
÷ innborgun 1. febrúar 1983	— 14.229,60
Eftirstöðvar pr. 1. febrúar 1983	kr. 23.331,00
Vextir 40% pr. ár frá 1/2—21/9 '83	— 5.962,40
Vextir 35% pr. ár frá 21/9—21/10 '83	— 680,50
Vextir 32% pr. ár frá 21/10—21/11 '83	— 622,00
Vextir 27% pr. ár frá 21/11—21/12 '83	— 524,90
Vextir 21,5% pr. ár frá 21/12 '83 til 21/1 '84	— 418,00
Vextir 15% pr. ár frá 21/1 til 1/2 '84	— 97,20
Málkostnaður tildæmdur í undirrétti	— 5.200,00
	Kr. 36.836,00
÷ innborgun 1. febrúar 1984	— 12.566,40
Eftirstöðvar pr. 1. febrúar 1984	kr. 24.269,60“

Af hálfu gagnáfrýjenda hefur því verið andmælt, að málskostnaður í héraði, 5.200,00 krónur, sé tekinn inn í uppgjör þetta. Verða þau andmæli tekin til greina. Eftirstöðvarnar pr. 1. febrúar 1984 nema þá 19.069,60 krónum.

Ber gagnáfrýjendum að greiða aðaláfrýjanda þá fjárhæð ásamt vöxtum, er í dómsorði greinir. Staðfest er málskostnaðarákvæði héraðsdóms í aðalsök.

Um gagnsök.

Svo sem greinir í héraðsdómi, var húsið Bárugata 18 gamalt hús, byggt 1920 og síðan byggt við það 1940. Í 4. gr. kaupsamningsins um húsið sem rakinn er í hinum áfrýjaða dómi, er m.a. bent á þetta. Sérstaklega er tekið fram, að stefnt hafi verið að því að koma í veg fyrir smávegis raka frá útveggjum og að það virðist hafa tekist vel. Ekki er minnst á, að neinir gallar hafi komið fram á vatns- eða skólplögn, og hefur aðaláfrýjandi skýrt svo frá, eins og greint er í héraðsdómi, að vatns- og skólplagnir hafi ekki verið ræddar í sambandi við sölu íbúðarinnar, enda hafi aðaláfrýjandi aldrei orðið vör við raka eða bleytu á gólfi.

Ekki þykir sannað að aðaláfrýjandi hafi, áður en hún seldi íbúðina, orðið vör við galla þá, sem fram komu á vatns- og skólplögn. Hins vegar verður ekki talið, að gagnáfrýjendur hafi mátt búast við, að lagnir þessar væru svo stórgallaðar sem þær reyndust vera, þótt um gamalt hús væri að ræða. Framangreindur fyrirvari 4. gr. kaupsamningsins leysir aðaláfrýjanda ekki undan ábyrgð á þessum göllum, og þykja gagnáfrýjendur eiga rétt til nokkurra bóta úr hendi hans vegna þeirra. Héraðsdómur, sem skipaður var sérfróðum meðdómendum, byggingatæknifræðingi og pípulagningameistara, hefur komist að þeirri niðurstöðu, að aðaláfrýjandi skuli greiða gagnáfrýjendum 17.778,90 krónur í skaðabætur af þessum sökum svo og vegna kostnaðar við viðgerð á þaki. Eru ekki efni til að hrundið verði þeirri úrlausn hans. Það athugast þó, að 12. töluliður í kröfulið A, 480,00 krónur vegna kaupa á sandi, hefur fallið niður í dómnum, en upphæðin er innifalin í heildarfjárhæð kröfuliðarins, eins og dómurinn reiknar hann. Þykir ekki ástæða til að hrófla við því.

Samkvæmt þessu ber að staðfesta niðurstöðu héraðsdóms í gagnsök.

Rétt þykir, að málskostnaður fyrir Hæstarétti bæði í aðalsök og gagnsök falli niður.

Hermann G. Jónsson, fulltrúi bæjarfógetans á Akranesi, kvað upp hinn áfrýjaða dóm ásamt meðdómsmönnum Bjarna Þór-oddssyni byggingatæknifræðingi og Karvel L. Karvelssyni pípulagningameistara.

Það er aðfinnsluvert, að héraðsdómari skyldi eigi kveðja til meðdómendur fyrr en 18. febrúar 1983, er málið var flutt munnlega

öðru sinni, svo og það að dómurinn framkvæmdi skoðun á vettvangi, án þess að lögmönnum aðilja væri gefinn kostur á að vera viðstaddir.

D ó m s o r ð:

Gagnáfrýjendur, Hjalti Njálsson og Valdís Valdimarsdóttir, greiði aðaláfrýjanda, Sigrúnu Ámundadóttur, 19.069,60 krónur í aðalsök ásamt 15% ársvöxtum frá 1. febrúar 1984 til 11. ágúst s.á., 17% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1985 og 24% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Staðfest er málskostnaðarákvæði héraðsdóms í aðalsök.

Hinn áfrýjaði dómur í gagnsök er staðfestur.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti bæði í aðalsök og gagnsök fellur niður.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Akraness 18. mars 1983.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 16. desember 1982 eftir munnlegan málflutning, en endurupptekið 18. febrúar 1983 og þá flutt að nýju og dómtekið, var höfðað með stefnu, útgefinni 4. desember 1981, af Sigrúnu Ámundadóttur, Höfðabraut 14, Akranesi, gegn Hjalta Njálssyni, Bárugötu 18, Akranesi, *aðallega* til greiðslu á skuld að fjárhæð kr. 55.555,50 auk 40% ársvaxta frá 1. febrúar 1981 til greiðsludags, en til *vara* til greiðslu á kr. 18.595,50 auk 40% ársvaxta frá 1. febrúar 1981 til greiðsludags, svo og til þess að gefa út skuldabréf að viðlögðum dagssektum, kr. 500,00 á dag, tryggðu með veði í íbúð stefnda, þ.e. neðri hæð húseignarinnar nr. 18 við Bárugötu á Akranesi, að fjárhæð kr. 36.960,00, er beri 18% ársvexti frá 1. febrúar 1981 með árlegum afborgunum á 4 árum frá 1. febrúar 1981 að telja, í fyrsta sinn 1. febrúar 1982, svo og til greiðslu málskostnaðar að mati dómsins.

Í meðferð málsins fyrir bæjarþinginu varð nokkur breyting á kröfugerð aðalstefnanda, og við munnlegan flutning málsins var endanleg dómkrafa hans í aðalsök sú, að aðalstefndu verði dæmd til að greiða in solidum aðalstefnanda kr. 27.720,00 auk 40% ársvaxta frá 1. febrúar 1982 til greiðsludags að frádæginni þeirri fjárhæð, kr. 14.229,60, sem aðalstefndu höfðu sett í geymslugreiðslu (deponerað) í Landsbanka Íslands, Akranesi, þann

2. febrúar 1983, svo og til greiðslu málskostnaðar, er reiknist af upphaflegri kröfu.

Dómkröfur aðalstefndu í aðalsök voru upphaflega þær samkvæmt greinargerð, dags. 2. febrúar 1982, *aðallega*, að þau yrðu sýknuð af kröfum aðalstefnanda, en *til vara*, að þeim yrði einungis gert að gefa út skuldabréf, tryggt með veði í íbúð á neðri hæð að Bárugötu 18, Akranesi, að fjárhæð kr. 27.720,00, er bæri 18% ársvexti frá 1. febrúar 1982 að telja, í fyrsta sinn til greiðslu 1. febrúar 1983, er verði þrjár einu sinni á ári.

Í báðum tilvikum var krafist málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda, en til vara, að málskostnaður yrði felldur niður.

Við munnlegan flutning málsins varð endanleg dómkrafa aðalstefndu í aðalsök, að þau yrðu sýknuð af kröfu aðalstefnanda og honum gert að greiða málskostnað samkvæmt gjaldskrá L.M.F.Í., en til vara, að málskostnaður yrði felldur niður.

Með stefnu, útgefinni 7. desember 1981 og birtri 15. desember 1981., höfðuðu þau Hjalti Njálsson og Valdís Valdimarsdóttir, Bárugötu 18, Akranesi, mál gegn Sigrúnu Ámundadóttur, Höfðabraut 14, Akranesi, til greiðslu bóta að fjárhæð kr. 29.987,88 auk 31% ársvaxta frá 11. maí 1980 til 31. maí 1980, en með 35% ársvöxtum frá 1. júní 1980 til 31. maí 1981 en með 34% ársvöxtum frá 1. júní 1981 til birtingardags stefnu 15. desember 1981, en með dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, og til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá L.M.F.Í., þar með talið til greiðslu matskostnaðar, kr. 481,32.

Dómkröfur gagnstefndu, Sigrúnar Ámundadóttur eru þær, að hún verði sýknuð af öllum kröfum gagnstefnanda og þeim verði gert að greiða málskostnað að mati dómsins.

Með samkomulagi aðilja í bæjarþingi 13. janúar 1982 voru framangreind mál sameinuð, og tóku þau bæði Hjalti Njálsson og Valdís Valdimarsdóttir til varnar í aðalsök, enda lýst yfir af þeirra hálfu, að Hjalti hefði haft fullt umboð Valdísar til að gefa út afsal og undirrita skuldabréf og þar sem hann hafi ritað nafn sitt einn, beri að líta svo á, að hann hafi gert það í umboði Valdísar.

Sáttaumleitanir fóru fram í máli þessu, en án árangurs, nema að nokkru í aðalsök, eins og síðar verður rakið.

II.

Málavextir eru þessir.

Með kaupsamningi, dags. 9. desember 1979, keyptu aðalstefndu og gagnstefndur í máli þessu, Hjalti Njálsson og Valdís Valdimarsdóttir, íbúð á neðri hæð að Bárugötu 18, Akranesi, af aðalstefnanda og gagnstefnda, Sigrúnu Ámundadóttur, þá til heimilis að Bárugötu 18.

Samkvæmt kaupsamningi var íbúðin afhent kaupendum til umráða 15. desember 1979, og upplýst er, að þau fluttu í íbúðina 15. janúar 1980. Var þá efri hæð hússins mannlaus, en skömmu síðar og í janúar flutti í hana Auðunn Þ. Þorgrímsson, er hafði fest kaup á íbúðinni í des. 1979 af Birni Jónssyni.

Áður en kaupendur (aðalstefndu) fluttu inn í íbúðina, gerðu þau ýmsar lagfæringar á íbúðinni, m.a. voru eldhússkápar málaðir (lakkaðir) að innan af aðalstefndu Valdísi og vinkonu hennar. Aðalstefndi, Hjalti Njálsson, hefur fyrir dóminum staðhæft, að hálfum mánuði eftir að þau fluttu inn í íbúðina, hafi orðið vart við raka í eldhússkápum, og lýsti það sér þannig, að svartir dylar komu í lakkið. En um það bil einni eða tveim vikum eftir að flutt var inn í efri hæðina, tók að bera á raka og bleytu í horni eldhúss neðri hæðar niður við gólf. Kom þetta fram, þar sem byggt hafði verið utan um skolppípur að salerni efri hæðar. Þessi raki jókst stöðugt og náði sífellt meira inn í eldhússkápana. Taldi Hjalti og Auðunn, er skoðaði raka þennan, að hann kynni að stafa af leka inn um glugga á efri hæð, en vatnið komist þaðan og niður í eldhús neðri hæðar.

Þann 11. maí 1980 fór vatn að renna niður eldhúsvegg og niður á skápa og gólf, Hjalti sýndi þetta Auðuni, eiganda efri hæðar. Eftir að hafa haft samráð við umboð Samvinnutrygginga g.t. á Akranesi, en hjá því félagi hafði Hjalti keypt húseigendatryggingu, áður en hann flutti inn í íbúðina, hófust húseigendur handa um að rjúfa einangrun frá skolppípum í eldhúsinu. Kom í ljós, að vatnslögn frá baðkari efri hæðar var tærð og lak greinilega. Þar sem húseigendur töldu, að lekinn myndi vera víðar, röktu þeir sig eftir pípum að salernisstammanum frá salerni efri hæðar. Kom í ljós, að pípur voru óþéttar á þeim stað, sem seljandi neðri hæðar taldi sig hafa framkvæmt viðgerð á vegna leka utan frá. Rufu þeir þá allt frá skolppípum og tóku neðri skápana út úr eldhúsinu.

Aðalstefndu (gagnstefnendur) leituðu til Pípulagningarþjónustunnar sf., Akranesi, til viðgerðar. Töldu starfsmenn sig sjá vatnsaga í eldhúsgólfi. Var eldhúsgólfið því brotið upp, og kom í ljós, að skolplagnir þar voru sprungnar, misgengnar og stíflaðar, en skolprörin frá efri hæð lágu undir eldhúsgólfi neðri hæðar og samtengdust þar fyrir báðar hæðir. Reyndist því nauðsynlegt að skipta um alla skolplögnina í eldhúsgólfi, gangi og baði og upp að hreinlætistækjum efri hæðar. Einnig varð að endurnýja allar neysluvatnslagnir í eldhúsgólfi og baði og að tækjum í baðherbergi efri hæðar. Þá varð og að brjóta upp gólf í þvottaherbergi ofan á inntaksleiðslu til tengingar á hinum nýju leiðslum.

Gamla eldhúsinnréttingin, sem tekin var niður til að komast að vatns- og skolplögnum, reyndist stórskemmd og nánast ónýt. Var því keypt ný eldhúsinnrétting hjá Kalmar, Reykjavík. Hagkvæmara þótti að setja hana

niður í annað herbergi við hliðina á þvottahúsinu, og varð þá styttra að leggja lagnir og ódýrara.

Gagnstefnendur, Hjalti og Valdís, fluttu úr íbúð sinni, meðan á viðgerð á íbúðinni stóð tímabilið 11. maí til 27. júlí 1980 og fengu leigðan hluta íbúðar að Akurgerði 17 hér í bæ.

Gagnstefnendur ásamt Auðuni eiganda efri hæðar, tóku þátt í uppbroti og hreinsun og síðan viðgerð og lagfæringum á íbúðinni, eins og síðar verður rakið nánar.

Gagnstefnendur höfðu samband við sambýlismann gagnstefndu, Sigurð Halldórsson, og kom hann á vettvang og skoðaði skemmdirnar.

Hvorugur aðilja máls þessa óskaði eftir að fá skoðunar- og matsgerð dómkvaddra manna um skemmdir þessar og tjón. Var það vegna þess, að aðiljar töldu að Samvinnutryggingar g.t. myndu bæta tjónið, þar sem gagnstefnendur höfðu keypt húseigandatryggingu hjá því félagi með beiðni, dags. 15. janúar 1980.

Höfðu gagnstefnendur því samband við tryggingafélagið, og komu skoðunarmenn þess á vettvang og gerðu þeir uppdrátt og tóku ljósmyndir og gerðu skýrslur um tjónið.

Fljótlega eftir að gagnstefnendur fluttu inn í íbúðina að Bárugötu 18, varð eigandi efri hæðar, Auðunn, var við leka á þaki hússins. Eigendur gerðu við þakið að nokkru, en fengu með matsbeiðni, dags. 29. maí 1981, dómkvadda matsmenn til að skoða og meta, hvað gera þyrfti við þak hússins, til að það reyndist vatnspétt, og meta endurbætur til peningaverðs. Er matsgerð matsmanna dagsett 16. sept. 1981. Eru framangreind tjón grundvöllur kröfugerðar gagnstefnenda í máli þessu.

Með bréfi lögmanns gagnstefnenda, dags. 24. nóvember 1980, til Samvinnutrygginga g.t. var gerð krafa um bætur úr húseigandatryggingu þeirri, er þau höfðu keypt hjá félaginu sem fyrr greinir. Eigi þykir ástæða til að lýsa nánar kröfugerð þessari. En með bréfi lögmanns Samvinnutrygginga, dags. 10. desember 1980, var kröfugerð gagnstefnenda hafnað og synjað með öllu fyrir bótaábyrgð á umræddu tjóni. Var synjunin byggð á því, að gallar þeir, sem fram komu í íbúðinni væru húseigandatryggingunni algjörlega óviðkomandi, þar sem þeir hefðu verið til staðar í íbúðinni, þegar tryggingin var tekin, þótt afleiðingarnar kæmu eigi fram fyrr en eftir það.

Hér þykir rétt að gera að nokkru nánari grein fyrir fyrrnefndum kaupsamningi aðilja. Kaupverð íbúðarinnar var gkr. 13.000.000, nýkr. 130.000,00. Greiða átti í áföngum í peningum á tímabilinu desember 1979 til nóvember 1980 nýkr. 78.000,00, taka við áhvilandi veðskuldum að fjárhæð kr. 5.800,00 og eftirstöðvar með skuldabréfi með veði í hinni seldu eign að fjárhæð kr. 46.200,00, allt talið í nýkr. Skuldabréfið átti að greiða upp á næstu 5 árum með gjalddaga 1. febrúar ár hvert og í fyrsta sinn

1. febrúar 1981. Vextir skyldu vera 18% ársvextir og reiknast frá rýmingardegi íbúðarinnar 15. desember 1979. Kaupendur áttu samkvæmt kaupsamningi rétt á að fá afsal fyrir íbúðinni hinn 15. nóvember 1980, enda hefðu þeir þá staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt kaupsamningnum.

Afsal fyrir íbúðinni var útgefið 27. nóvember 1980. Gagnstefnandi (kaupandi), Hjalti Njálsson, óskaði eftir því að skrifa undir afsalið með eftirfarandi fyrirvara: „Undir afsalið er ritað með áskilnaði um rétt til bótakrafna á hendur seljanda vegna leynds galla, er ég tel á hinu selda og afsalaða.“ Þessu var hafnað af hálfu seljanda (gagnstefnda). Eigi var þá gengið frá lokauppgjöri vegna sölunnar, og eigi gáfu gagnstefnendur (kaupendur) út skuldabréfið, sem þó bar að gera samkvæmt kaupsamningnum og hefir komið fram í málinu, að það hafi verið vegna þess, að ófyrirséð var, hvernig með bótakröfuna yrði farið.

Með bréfi lögmanns gagnstefnenda dags. 30. desember 1980 til gagnstefndu var hún krafin um greiðslu þeirra bóta sem Samvinnutryggingar g.t. höfðu synjað um greiðslu á, sem fyrr greinir frá. Með bréfi gagnstefndu dags. 28. apríl 1981 var tjónakröfunni hafnað og bótaskyldu í málinu neitað.

Þann 13. febrúar 1981 greiddi gagnstefnandi, Hjalti Njálsson, inn á geymslureikning í Landsbanka Íslands, Akranesi, á nafn gagnstefndu, Sigrúnar Ámundadóttur, afborgun og vexti af hinu óútgefna skuldabréfi samkvæmt kaupsamningi aðila. Á kvittun fyrir geymslugreiðslunni stendur, „að skuldabréfið sé óútgefið vegna deilu aðila vegna leyndra galla á hinu selda, íbúð að Bárugötu 18, Akranesi. Geymsluféð greiðist er ágreiningur aðila hefir verið leystur“.

Með bréfi gagnstefndu, dags. 28. apríl 1981, tilkynnti hún gagnstefnendum, að málið yrði falið lögmanni til innheimtu, yrði skuldabréfið eigi afhent þinglesið samkvæmt kaupsamningi, og með bréfi lögmanns gagnstefndu, dags. 30. júní 1981, krafði hann gagnstefnendur (aðalstefndu) um skuldina samkvæmt hinu óútgefna veðskuldabréfi, þar sem hún væri vegna vanefnda öll í gjalddaga fallin. Þessu bréfi svaraði lögmaður gagnstefnenda með bréfi, dags. 9. júlí 1981, og mótmælti því, að skuldin samkvæmt hinu óútgefna skuldabréfi væri gjaldfallin. Skuldabréfið hefði eigi verið gefið út um leið og afsal vegna hinna leyndu galla á íbúðinni og uppgjör vegna vaxtagjalda o.fl. hefði eigi legið fyrir og afborgun og vextir hefðu verið greitt á geymslureikning (deponerað).

Það næsta, er gerist í málinu, er það, að aðalstefna er gefin út 4. desember 1981 og síðan gagnstefna 7. desember 1981, eins og að framan er lýst.

III.

Rétt þykir hér að rekja að nokkru framburð aðilja máls þessa fyrir dóm-

inum svo og vætti nokkurra vitna og önnur gögn málsins.

Aðalstefnandi, Sigrún Aðalheiður Ámundadóttir, f. 26/12 1955, bjó í íbúðinni á neðri hæð að Bárugötu 18 í 4 ár frá því í árslok 1975 til desember 1979 ásamt sambýlismanni sínum, Sigurði Halldórssyni, en þau gengu í hjónaband í desember 1980. Húsinu var vel við haldið, á meðan þau bjuggu í því, skipt var um járn á þaki í samráði við eiganda efri hæðar, og sumarið 1978 var húsið hraunmálað að utan af fagmönnum. Hún sagði, að eldhúsinnréttingin hefði verið gömul og gamaldags, fremur lítil, efri og neðri skápar úr máluðum viði á millivegg.

Aðalstefnandi kvað fram hafa komið í íbúðinni smávegis raka í útvegg í stofu í horninu við svefnherbergið, og taldi hún það stafa frá svölum á efri hæð. Einnig hafi myndast smávegis raki í eldhúsi í útvegg og í lofti kringum eldavél. Þegar þau fluttu í íbúðina vorið 1978 eftir að hafa leigt hana út þá um veturinn, máluðu þau eldhússkápa að innan með olíumálningu og einnig blett í lofti yfir eldhússkápum, en einmitt á þessum stöðum voru greinileg merki um raka. Var þessi málning óbreytt, þegar íbúðin var seld.

Hún sagðist aldrei hafa orðið vör við raka eða bleytu á gólfi íbúðarinnar og hafi vatns- og skolplagnir ekki verið ræddar við sölu íbúðarinnar.

Aðalstefnandi sagði, að Sigurður Halldórsson, sambýlismaður hennar, hefði sýnt kaupendum íbúðina, er þau komu í annað sinn að skoða hana ásamt fasteignasalanum, Sigurði G. Sigurðssyni. Hafi Sigurður þá lýst íbúðinni mjög nákvæmlega fyrir kaupendum.

Aðalstefnandi kvað aðalstefnda Hjalta hafa lýst því yfir, að hann myndi eigi gera bótakröfur á hendur henni og Sigurði, heldur Samvinnutryggingum. Og þannig hafi málin staðið, er afsal var útgefið í flýti í nóvember 1980 til þess að komast hjá hækkun á þinglýsingargjaldi þann 1. desember. En skuldabréfið, sem gefa átti út á sama tíma, skyldi gefið út daginn eftir eða alveg á næstunni og hafi Hjalti þá ekkert haft á móti því að gefa út bréfið. Hún minntist þess ekki, að Hjalti hefði viljað hafa fyrirvara við undirskrift afsalsins.

Sigurður Jakob Halldórsson, f. 13/3 1953, sambýlismaður aðalstefnanda að Bárugötu 18, upplýsti fyrir dóminum, að húsið Bárugata 18 hefði verið byggt í tvennu eða jafnvel þrennu lagi. Elsti hluti hússins væri frá því um 1920 úr steiptum holsteini, en viðbótarbygging úr steinsteypu frá því um 1940 og væri það eldhús, sturtuklefi og svefnherbergi, en síðar hefði verið byggt anddyri á suðurhlíð.

Sigurður skýrði frá viðhaldi og endurbótum á húsinu eins og aðalstefnandi. Hann varð ekki var við leka á útveggjum, en vissi til, að eitthvað dropaði við skorstein á þaki. Hann sagði, að smárakablettir hefðu verið í horni í stofu við útvegg og í útvegg í eldhúsi en tók fram, að þetta hefði

horfið og jafnað sig, er húsið var málað að utan. Yfir þetta var málað af þeim Sigrúnu, og sagðist Sigurður hafa sýnt kaupendum þetta og sagt þeim frá alveg sérstaklega, enda blasti við olíumálning á hluta á lofti í eldhúsi. Sigurður kvaðst hafa sýnt þeim aðalstefndu, Hjalta og Valdísi, íbúðina og skýrt þeim frá ástandi hússins og viðhaldi og lýst íbúðinni nákvæmlega.

Afsal var útgefið í nóvember 1980 í nokkrum flýti og raunar af greiðasemi við Hjalta til að forðast hækkun á þinglýsingargjöldum. Sigurður kvaðst hafa hafnað ósk Hjalta um að rita á afsalið með fyrirvara. Var loforð um, að skuldabréfið yrði gefið út næstu daga, en á þeim tíma var ætlun beggja aðilja, að um tryggingarskylt tjón væri að ræða.

Aðalstefndi, Hjalti Njálsson, f. 18/4 1958, kvaðst hafa skoðað íbúðina allrækilega með sambýliskonu sinni, Valdísi Valdimarsdóttur. Sigurður Halldórsson sýndi þeim íbúðina og skýrði frá því, að hann hefði gert við tvo rakabletti, í horni í eldhúsi og í horni í svefnherbergi í fataskáp.

Hjalti sagðist hafa séð, að olíumálaður blettur var í lofti í eldhúshorni. Þá skýrði Hjalti frá viðgerð á íbúðinni svo og bilun á vatns- og skolpleiðslum eins og fram er komið í málavaxtalýsingu hér að framan. Hjalti sagðist hafa gert kröfu um að fá útgefið afsal í nóvember 1980 og hafi hann ritað á afsalið og fallið frá fyrirvara um galla á íbúðinni.

Veðskuldabréfið var þá eigi gefið út, og kvaðst Hjalti ekki minnast þess, að rætt hefði verið um útgáfu þess þá, og hefði hann talið, að útgáfa bréfsins ætti að bíða þangað til úrskurður tryggingafélagsins lægi fyrir. En síðar, líklega í apríl 1981, kom Sigurður Halldórsson með veðskuldabréfið til Hjalta og sýndi honum það, en þá kvaðst hann hafa neitað að gefa bréfið út, þangað til í ljós kæmi, hvernig uppgjóri yrði hagað varðandi tjónið.

Aðalstefndi sagði, að hann og Auðunn, eigandi efri hæðar, hefðu unnið í íbúðinni um helgar, að nokkru við múrbrot og hreinsun svo og að rjúfa klæðningu og ganga frá henni aftur. Þá unnu þeir við að steypa í gólfíð og þar sem erfitt var að fá menn til starfa, tók Hjalti sér frí í viku frá störfum sínum til að vinna í íbúðinni.

Aðalstefnda Valdís Þóra Valdimarsdóttir, f. 4/11 1959, lýsti atvikum eins og Hjalti og sagði, að aðalstefnendur (sic) hefðu sýnt þeim Hjalta á tveim stöðum í íbúðinni þar sem raki hafði komið fram í eldhúshorni og í horni svefnherbergis. Valdís sagðist hafa lakkað eldhússkápana og hefði eigi verið sjáanlegur raki í þeim.

Hún kveðst hafa flutt úr íbúðinni til móður sinnar, meðan viðgerðir fóru fram, enda var hún með smábarn.

Vitnið Sigurður G. Sigurðsson, f. 16/8 1935, annaðist sölu íbúðar aðalstefnanda, kvaðst hafa farið mjög nákvæmlega yfir efni kaupsamnings með aðiljum við undirritun, einkum 4. gr. samnings, en hún hljóðaði þannig:

„Kaupanda er kunnugt um, að íbúðin er nokkuð við aldur, og kann að þarfnast margs konar viðhalds, jafnt utan sem innan m.a. á gluggum og gleri. Á undanförnum árum hefur farið fram verulegt viðhald á húsinu að utan svo og á þaki. Var að því stefnt m.a. að koma í veg fyrir smávegis raka frá útveggjum bæði í stofu og eldhúsi og virðist það hafa tekist vel. Hins vegar lýsir kaupandi því yfir, að hann muni engar kröfur gera á hendur seljanda fyrir neinum þeim kostnaði, sem hann myndi leggja í við frekari endurbætur hússins og annast það að öllu leyti fyrir eigin reikning.“

Kvaðst vitnið hafa viljað benda þessu unga fólki á, að hér væri um gamla húseign að ræða, sem þyrfti endurbóta og viðhalds við sérstaklega og meira en um nýja íbúð væri að ræða.

Vitnið segir, að Hjalti hafi viljað árita afsalið með fyrirvara um áskilinn rétt til bóta á hendur seljanda á leyndum galla á íbúðinni að Bárugötu 18, en fallið frá því að kröfu seljanda. Veðskuldabréfið var eigi útgefið um leið og afsalið, en vitnið staðhæfði, að Hjalti hefði lofað að viðlögðum drengskap sínum að skrifa undir veðskuldabréfið innan fárra daga. En af þessu varð þó eigi, því vitnið veiktist og gat eigi gert bréfið. Síðar gerði Sigurður Halldórsson bréfið, en er hann vildi fá það útgefið, synjaði Hjalti Njálsson honum um undirritun.

Vitnið Auðunn Þorgrímur Þorgrímsson, Bárugötu 18, f. 23/2 1957, skýrði fyrir dómi frá atvikum eins og fram er komið í málavaxtatalningu hér að framan. Vitnið kvaðst hafa unnið með Hjalta Njálssyni að því að brjóta upp gólfín á neðri hæðinni svo og á endurbótum og framkvæmdum vegna tjónsins, og unnu þeir oft saman utan venjulegs vinnutíma.

Vitnið Kjartan Konráð Úlfarsson, Ásbúð 77, Garðabæ, f. 10/6 1935, tjónaskoðunarmaður hjá Samvinnutryggingum g.t., kom í vettvangsskoðun að Bárugötu 18, 29. maí 1980. Gerði hann uppdrátt af neðri hæðinni og tjónsskýrslu, og staðfesti hann athuganir sínar og skýrslur fyrir dóminum.

Þá gáfu skýrslur fyrir dóminum Pálmi Pálmason, starfsmaður Samvinnutrygginga á Akranesi, og Kristján Sveinsson, umboðsmaður félagsins á Akranesi. Staðfestu þeir skýrslur sínar um tjónið að Bárugötu 18, en öll framangreind gögn hafa verið lögð fram í máli þessu. Þykir eigi ástæða til að rekja skýrslur þessar nánar, enda er almenn atvika- og málavaxtalýsing hér að framan byggð á þeim að verulegu leyti.

Vitnið Jón Bjarni Gíslason, f. 20/9 1960, pípulagningamaður vann á vegum Pípulagningarþjónustunnar sf. og kom að Bárugötu 18, neðri hæð, vorið 1980 til að athuga vatnslögn vegna leka. En við nánari athugun kom í ljós, að ekki aðeins vatnslögn í eldhúsi var lek í gólfi, heldur einnig skolplögn, og þar sem skolplögn frá efri hæð kom saman við aðalskolplögn hússins, var komin sprunga í rör, svo að vatnið lak þar út. Þar sem skolplögnin undir eldhúsi var alveg stífluð, myndaðist þarna eins konar rotþró. Og þar

sem skollplögnin lá í jarðveginum, sem var nokkuð sendinn, taldi hann, að þetta ástand kynni að hafa verið í nokkurn tíma.

Vitnið kvað það algenga orsök þess, að leki myndist í skollplögn eldri húsa, að leki komi fram og við það missígi skollprörin, sem eru úr steinsteypu, og vilji þá gjarnan springa.

Samkvæmt mælingu byggingafulltrúans á Akranesi, dags. 6/3 1981, sem lögð hefir verið fram í dóminum, er eignarhluti efri hæðar í húseigninni Bárugötu 18 61,80%, en neðri hæðar 38,20%.

Greint hefir verið frá því hér að framan, að aðalstefndi, Hjalti Njálsson, hafi greitt inn á geymslureikning í Landsbanka Íslands fyrstu afborgun og vexti af óútgefnu veðskuldabréfi samkvæmt kaupsamningi þann 13. febrúar 1981. Þann 2. febrúar 1982 greiddi aðalstefndi Hjalti inn á geymslureikning á nafn aðalstefnanda aðra afborgun og vexti af veðskuldabréfinu og með sömu skilmálum að geymsluféð greiddist, er ágreiningur aðilja hefði verið leystur.

Þann 2. júlí 1982 undirritaði aðalstefndi veðskuldabréf til handhafa að fjárhæð kr. 27.720,00 í samræmi við kaupsamning frá 9. desember 1979 miðað við framangreindar greiðslur inn á geymslureikning. Var veðskuldabréfinu þinglýst 26. júlí 1982 og lagt fram í máli þessu 19. október 1982.

Þann 2. febrúar 1983 greiddi aðalstefndi, Hjalti Njálsson, inn á geymslureikning í Landsbanka Íslands á nafn aðalstefnanda, Sigrúnar Ámundadóttur, þriðju afborgun og vexti af veðskuldabréfi samkvæmt kaupsamningi aðilja, sem hafði nú verið gefið út, eins og að framan greinir. Kvittun fyrir greiðslu þessari er lögð fram í máli þessu

IV.

Aðalsök.

Aðalstefnandi hefir rökstutt kröfur sínar með því, að aðalstefndu hafi vanefnt svo útgáfu veðskuldabréfsins og greiðslur afborgana og vaxta af því dregist svo verulega, að öll skuldin samkvæmt veðskuldabréfinu sé þegar í gjalddaga fallin. Þegar afsal var útgefið 27. nóvember 1980, hafði aðalstefndi, Hjalti Njálsson, lofað að skrifa undir veðskuldabréfið fljótlega, en síðar, er honum var sýnt bréfið, synjaði hann um útgáfu þess, og eigi var bréfið útgefið fyrr en 2. júlí 1982.

Greiðslur aðalstefnda Hjalta inná geymslureikning í Landsbanka Íslands á nafn aðalstefnanda var þeim skilyrðum bundin, að hann gat eigi tekið út peningana. Aðalstefnandi gat því eigi hagnýtt sér bréfið eða greiðslur samkvæmt því. Aðalstefnandi hafi aldrei verið boðin greiðsla samkvæmt hinu óútgefna veðskuldabréfi, en hann hafi ávallt verið reiðubúinn að taka við þeim greiðslum. Þegar fallist var á það á dómþingi 19. október 1982, að aðalstefnandi fengi afhentar þær innborganir inn á geymslureikning,

sem að framan greinir, sem fulla greiðslu samkvæmt veðskuldabréfinu til 1. febrúar 1982, var skýrt tekið fram, að aðalstefnandi félli eigi frá gjaldfellingu bréfsins.

Vaxtakrafan sé hófleg og eðlileg svo og málskostnaðarkrafan, þar sem málssókn hafi verið óhjákvæmileg.

Aðalstefndu byggja sýknukröfu sína á því, að eigi hafi verið um verulegar vanefndir að ræða af þeirra hálfu, ef tillit er tekið til allra atriða málsins. Aðalstefnda Hjalta hafi eigi verið sýnt veðskuldabréf við útgáfu afsals, og kaupendur (aðalstefndu) töldu sig hafa loforð aðalstefnanda fyrir því, að útgáfa skuldabréfs skyldi biða eftir úrskurði tryggingafélagsins. Aðalstefndu hafi og eigi haft í hyggju að draga greiðslur samkvæmt veðskuldabréfinu, þar sem greitt var á geymslureikning á réttum tíma á nafn aðalstefnanda. Það hafi sýnt vilja aðalstefndu til greiðslu, þó að geymsluféð væri tengt úrslitum bótamálsins.

Aðalstefnandi hafi og síðar tekið við geymslufénu ásamt vöxtum og sé tjón hans því ekkert. Það væri því mjög óeðlilegt og ósanngjarnt, ef til gjaldfellingar kæmi.

Af sömu ástæðu og að framan er rakið beri og að synja málskostnaðarkröfu aðalstefnanda, en e.t.v. væri eðlilegast, þegar málsatvik eru öll virt, að málskostnaður félli niður í aðalsök.

Samkvæmt kaupsamningi aðilja, dags. 9. desember 1979, áttu aðalstefndu að fá útgefið afsal á umræddri íbúð 15. nóvember 1980, og var það útgefið af aðalstefnanda 27. nóvember 1980. Aðalstefndu höfðu þá efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningnum að öðru leyti en því, að veðskuldabréf var eigi útgefið, og varð dráttur á því til 2. júlí 1982.

Greiðslur afborgana og vaxta af eftirstöðvum kaupenda samkvæmt hinu óútgefna skuldabréfi inntu aðalstefndu af hendi með þeim hætti að leggja féð inn á geymslureikning í Landsbanka Íslands á nafn aðalstefnanda, en geymsluféð skyldi þó eigi greiðast fyrr en ágreiningur aðilja um leynda galla á hinni seldu íbúð hefði verið leystur. Eigi er annað upplýst í máli þessu en aðalstefndu hefðu getað greitt aðalstefnanda afborganir og vexti og þannig fullnægt greiðsluskyldu sinni. En eigi verður talið, að aðalstefndu hafi gert það með því að greiða skuld sína inn á geymslureikning með þeim skilmálum, sem að framan er lýst, sbr. lög um geymslufé nr. 9, 1978.

Vanefndir af hálfu aðalstefnda á útgáfu veðskuldabréfs og greiðslum á eftirstöðvum kaupverðs samkvæmt því og kaupsamningi þykja því eiga að valda því, að allar eftirstöðvar kaupverðsins séu fallnar í gjalddaga. Og eigi verður litið svo á, að synjun aðalstefnanda á greiðslu umdeilda bóta vegna galla á hinni seldu íbúð heimili aðalstefnda að stöðva greiðslur á umsömdu kaupverði samkvæmt kaupsamningi.

Ber því að taka til greina kröfur aðalstefnanda í málinu í aðalsök, nema

að því er tekur til vaxta, en það verður reifað síðar.

Samkvæmt því og málavöxtum að öðru leyti verða aðalstefndu dæmd að greiða aðalstefnanda málskostnað í aðalsök, er þykir hæfilega ákveðinn kr. 5.200,00.

V.

Gagnsök.

A. Bótaskylda.

Af hálfu gagnstefanda er bótakrafan byggð á því, að húseignin hafi, er kaup fóru fram, verið haldin verulegum göllum, og bendir hann í því efni á 2. gr. (sic) 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup, en óumdeilt sé, að beita megi ýmsum grundvallarreglum kaupalaga um fasteignakaup með lögjöfnun.

Eins og ljóst sé af gögnum málsins, sem að framan eru rakin, komu fram stórfelldir gallar á skulp- og vatnslögn, en minni á þaki hússins. Fór fljótlega að bera á þessum skemmdum, eftir að kaupendur, gagnstefnendur, fóru að búa í íbúðinni. Gallarnir hafi verið leyndir fyrir kaupendum, enda ekki sýnilegir við skoðun, en eigi er því haldið fram af gagnstefnendum, að gagnstefnda hafi haft vitneskju um gallana eða beitt svikum. En ótrúlegt megi telja, að seljendur (sic) hafi eigi haft grun um, að eigi væri allt með felldu eftir að hafa búið í íbúðinni í fjögur ár. Enda hafi seljendur bent á rakabletti í vegg og lofti í eldhúsi, þar sem skemmdir komu fram síðar. Hin ítarlegi fyrirvari um ástand íbúðarinnar í 4. gr. kaupsamnings bendi og til þess, að seljendur hafi haft vissan grun um skemmdir eða galla. Seljendur hafi talið rakann stafa frá útveggjum eða þaki og gert fremur lítið úr honum og látið í veðri vaka, að lagfæringu væri lokið. Með því hafi seljendur látið hjá líða að kanna þetta sjálf betur og eigi síður vanrækt að benda kaupendum á þá galla, sem kynnu að leynast þarna, og með því fullnægja upplýsingaskyldu sinni.

Þrátt fyrir aldur hússins hafi ástand þess og íbúðarinnar verið allgott við skoðun kaupenda. Þeir hafi því fullnægt skoðunarskyldu sinni og væri því óeðlilegt, að seljendur bæru ekki ábyrgð á hinum stórfelldu leyndu göllum, er fram komu síðar, enda hafi það verið almenn forsenda kaupanna, að svo væri eigi.

Gagnstefndi rökstyður sýknukröfu sína með því, að hér hafi verið um gamalt hús og íbúð að ræða og viðgerðir gagnstefnenda á vatns- og skólp-lögn hafi í raun verið eðlilegt viðhald og endurbætur, enda hafi kaupandi í 2. mgr. 4. gr. kaupsamnings tekið á sig allan kostnað vegna endurbóta á húsinu og í afsali um ári síðar, 27. nóvember 1980, hafi hann staðfest, að hann sætti sig við ástand eignarhlutans eins og hann var, er gagnstefnandi tók við honum í desember 1979. Af hálfu gagnstefnda er því harðlega

mótmælt, að seljendur hafi vitað eða haft grun um eitthvað meira en þau sögðu, t.d. með því að benda á rakablettina. Seljendur hafi engu verið að leyna, enda ósannað, að neitt samhengi hafi verið milli rakablettanna og skemmda á lögnum, er síðar komu fram. Kaupendur hafi og búið nokkra mánuði í íbúðinni, áður en galla eða bilana varð vart. Þá hafi gagnstefnendur látið hjá líða að fá dómkvadda matsmenn til að skoða og meta skemmdirnar strax og finna þannig orsök bilana og hæfilegan viðgerðarkostnað. En framlagðir reikningar og bótakröfur séu vegna eðlilegs tilfallandi viðhalds, endurbóta og skipulagsbreytinga, en ekkert komi fram um leynda galla.

Bótakröfum samkvæmt matsgerð á þaki sé og mótmælt, þar sem í henni sé raunverulega lagt á ráðin um endurbætur, en ekki viðgerð á leyndum göllum.

Af framansögðu sé ljóst, að gagnstefndi beri eigi fébótaábyrgð í gagnsök í máli þessu.

Það er upplýst í máli þessu, að húsið Bárugata 18 er mjög gamalt, 40 ára og jafnvel allt að 60 ára að hluta. Mátti kaupandi (gagnstefnendur) því búast við allmiklu viðhaldi og nauðsynlegum endurbótum á eigninni. Eðlilegast verður að telja, að með fyrrgreindum fyrirvara í 2. mgr. 4. gr. kaupsamnings sé seljandi að benda kaupendum á þessi atriði. Og varhuga-vert þykir að fullyrða, að seljanda hafi mátt vera ljóst, er salan fór fram, að íbúðin væri haldin þeim göllum, er raun varð á.

En hins vegar máttu gagnstefnendur vænta þess þrátt fyrir aldur fasteignarinnar, sem var sjáanlega í allgóðu ástandi, að hún væri eigi haldin svo stórfelldum og leyndum göllum sem raun bar vitni og út af fyrir sig er eigi ágreiningur um í málinu.

Kaupendur máttu geta treyst því, að ástand eignarinnar viki eigi svo verulega frá því, sem almennt tíðkast um búnað og gerð sambærilegra eigna.

Verður því að telja, að seljandi, gagnstefndi, beri fébótaábyrgð á sannanlegu tjóni kaupenda, gagnstefnenda í málinu.

B. Fjárhæð bótakröfu.

Gagnstefnendur, sem taldir eru eigendur að 38,2% heildareignar hús- eignarinnar Bárugötu 18, Akranesi, sundurliða kröfur sínar þannig:

a. 38,2% sameiginlegs útlagðs kostnaðar

beggja hæða, sem reyndist alls kr.

21.109,60, og verður kostnaður sundurlið-

aður síðar,

kr. 8.063,86

b. 38,2% í sameiginlegri vinnu gagn-

stefnenda og eiganda efri hæðar, kr. 50x495 klst.	“ 9.454,50
c. Vegna kaupa á eldhúsinnréttingu kr. 6.380,00 og uppsetningar kr. 2.000,00 sökum skemmda	“ 8.830,00
d. Húsaleiga fña 11. maí til 25. júní 1980	“ 1.500,00
e. Fyrir óhagræði og rask	“ 1.000,00
f. 38,2% heildarkostnaður samkvæmt mati vegna lagfæringar á þaki kr. 2.983,03	“ 1.139,52
Alls	kr. 29.987,88

Af hálfu gagnstefnda er einstökum kröfuliðum mótmælt, þar sem hér sé um reikninga að ræða yfir endurnýjun og breytingar, heildarkostnaður vegna endurbóta almennt á íbúðinni, en ekki hvað kostað hafi að bæta ur leyndum göllum. Þá vantaði mat sérfróðra manna um, hvernig hefði mátt bæta úr göllum þessum sem ódýrast. Eigi annmarkar þessir að leiða til sýknu í málinu eða jafnvel frávísunar.

Gagnstefnendur hafa gefið þá skýringu á því, að mat fór eigi fram, að eðlilegt hafi verið að beina kröfum vegna skemmdanna til tryggingafélagsins, en skoðun tjónsmanna og viðgerðarreikningar séu almennt nægileg sönnunargögn gagnvart tryggingafélögum og hið sama gildi og fyrir dómi. En þegar synjun á greiðslu bóta kom frá Samvinnutryggingum, hafi verið of seint að óska eftir skoðunar- og matsgerð á tjóninu.

Eins og málavöxtum og atvikum öllum er háttað í máli þessu, þykir vöntun á skoðunar- og matsgerð sérfróðra manna á skemmdunum og tjóni gagnstefnenda einu sér og án fyrirvara ekki eiga að valda sýknu í málinu.

Verða kostnaðarliðir því raktir nánar og teknir til skoðunar og mats af dóminum og í sömu röð og hér að ofan.

Um kröfulið A.

Samkvæmt dómsskjali nr. 25 er þessi kröfuliður í heild yfir vinnu og efni frá því í maí til ágúst 1980 og eru þeir greindir í númeraröð 1-14.

Um kröfulið A 1.

Reikningar fyrir þessum kröfulið eru sagðir vera yfir málningu og dúk og eru frá málningarverslun. En þeir reikningar eru einnig yfir kaup á novapani, loftkalitplötum ofl. frá Trésmiðju Sigurjóns og Þorbergs hf. Akranesi, og er einn reikningurinn skráður á nafn Magnúsar Gunnlaugs-sonar. Við skoðun Óómaranna á íbúðinni og viðgerðum þar og sérstakri

athugun hinna sérfróðu meðdómsmanna kom í ljós, að efni þetta var notað í vegg- og loftklæðningu á íbúðinni, þar sem rífið hafði verið niður, og að Magnús Gunnlaugsson var starfsmaður gagnstefnanda, Hjálta Njáls-sonar, og hafði annast innkaupin. Þykir því mega leggja reikningana til grundvallar samkvæmt þessum kröfulið að fjárhæð *kr. 4.607,06*.

Um kröfulið A 2.

Reikningar yfir þennan kröfulið eru um kaup á steypu og sandi ofl., svo sem múrbroti á eldhúsgólfi, kvittaðir ásamt frumnótum. Verða þeir því teknir til greina og þessi kröfuliður, *kr. 1.002,68*.

Um kröfulið A 3.

Hér er um að ræða kvittaðar staðgreiðslunótur yfir kaup á furu, vírneti ofl., og þykir mega taka þennan lið til greina *kr. 632,95*.

Um kröfulið A 4.

Hér er um að ræða reikninga ásamt frumnótum yfir vinnu og efni við skólp- og vatnslögn ofl. frá Pípulagningarþjónustunni sf. Kostnaður þessi verður að fullu tekinn til greina *kr. 9.185,81*.

Um kröfulið A 5.

Reikningur frá Vörubílastöð Akraness yfir akstur með rusl og verður lagður til grundvallar þessum kröfulið *kr. 222,28*.

Um kröfulið A 6.

Reikningur yfir múrbrot á gólfi frá Broti og fleygunum sf. er tekinn til greina *kr. 100,00*.

Um kröfulið A 7.

Til grundvallar þessum kröfulið er ókvittaður reikningur stílaður á sam-eignina Bárugötu 18 vegna vinnu við skurðgröft með gröfu og setja rusl á bíl eða akstur. Samkvæmt athugun hinna sérfróðu meðdómenda er hér um að ræða kostnaðarreikning yfir vinnu Auðuns Þorgrímssonar, eiganda efri hæðar, með gröfu eða vinnuvél, er hann átti sjálfur. Gróf hann fram með húsinu vegna bilana fyrir vatnslögn, heimtaug. Reiknar hann sér 2 klst. í næturvinnu 7. og 8. júní 1980 og jafnlangan tíma greiðslu fyrir vinnuvélina.

Samkvæmt álitni hinna sérfróðu meðdómsmanna er reikningur þessi eðli-legur að því er varðar tíma og verð, og þykir því mega leggja hann til grund-vallar þessum kostnaðarlið *kr. 617,74*.

Um kröfulið A 8.

Hér er um að ræða kvittaða reikninga og frumótur yfir málningarvinnu og efni og verður lagður til grundvallar kröfulið þessum *kr. 1.515,05*.

Um kröfulið A 9.

Þessi kröfuliður styðst við staðgreiðslunótu yfir kaup á plasti, einangrun í gólf og verður tekinn til greina *kr. 181,00*.

Um kröfulið A 10.

Kröfuliður þessi, sem er vegna viðgerðar á raflögn í gólfi, efni og vinnu, styðst við kvittaða reikninga ásamt frumnótum og verður lagður til grundvallar *kr. 117,51*.

Um kröfulið A 11.

Kvittuð staðgreiðslunóta yfir kaup á dúk á gólf og lím er til grundvallar þessum kröfulið, sem verður tekinn til greina *kr. 1.593,71*.

Um kröfulið A 13.

Kröfuliður þessi er vegna vinnu við nýtt vatnsinntak ofl. er samkvæmt reikningi Pípulagningarþjónustunnar sf. og verður tekinn til greina *kr. 736,79*.

Um kröfulið A 14.

Hér er um að ræða staðgreiðslunótu um kaup á timbri og saum og þykir verða að taka til greina *kr. 111,02. Alls kr. 21.109,60*.

Hlutur neðri hæðar er því 38,2% af þessari fjárhæð, eða *kr. 8.063,86*, sem er heildarfjárhæð kröfuliðar A hér að framan.

Um kröfulið B.

Eins og fyrr greinir, er kostnaðarliður þessi vegna eigin vinnu gagnstefnenda og eiganda efri hæðar, Auðuns Þorgrímssonar, við lagfæringu og endurbætur þær, er fóru fram á eigninni Bárugötu 18, neðri hæð, og fór vinna þessi fram á tímabilinu 10. maí til ágúst 1980. Telja þeir í yfirlýsingu, dags. 20. nóvember 1981, dómskj. nr. 27 í máli þessu, að vinnan hafi verið fólgin í múrbroti, aðstoð við pípulögn, niðurrifi, steypuvinnu, dúkalögn, málningarvinnu, þrifum, snúningum í sambandi við kaup á hlutum ofl. vegna viðgerðanna. Eigendur neðri hæðar hafi auk aðstoðarmanna unnið í alls 465 klst., en eigandi efri hæðar í 30 klst., eða alls 495 klst.

Þeir reikna sér í kaup *kr. 50,00* á klst. og hafi þeir því lagt fram eigin vinnu fyrir *kr. 24.750,00*. Eigendur segjast að mestu hafa unnið þessi störf í eftir- og næturvinnu og um helgar, og telja þeir því sanngjarnt að miða

við kr. 50,00 á klst., en við ákvörðun tímakaups sé miðað við kaup iðnaðarmanna á þessum tíma og þá sé gert ráð fyrir öllum aukaliðum, sem oft séu greiddir sér hjá iðnaðarmönnum, eins og t.d. verkfærapeningar, fatapeningar og ferðakostnaður. Eigi hefir af hálfu gagnstefnenda verið sundurliðað nánar, hvenær og af hverjum framangreind vinna var unnin.

Gagnstefndi hefir andmælt kröfulið þessum.

Eigi þykir þó, eins og atvikum er háttað, eiga að synja honum alfarið og samkvæmt álit hinna sérfróðu meðdómsmanna þykja vinnustundir gagnstefnanda og aðstoðarmanna hans og eiganda efri hæðar hæfilega ákveðnar 312 klst. og jafnframt megi ákveða kaupið á hverja klst. kr. 30,00.

Þessi kröfuliður verður því tekinn til greina með kr. 30x312 kr. 9.360,00 og 38,2% þar af kr. 3.575,52.

Um kröfulið C.

Gagnstefnendur hafa rökstutt þennan kröfulið með því, að eldhúsinnréttingin hafi orðið ónýtt vegna skemmda, er hún var tekin niður, og nauðsynlegt hafi verið að kaupa nýja. Þá hafi gagnstefnendur talið eðlilegt og hagkvæmt að setja hana upp á öðrum stað en sú eldri var.

Gagnstefnda hefir lýst gömlu eldhúsinnréttingunni hér að framan þannig, að hún hafi verið gömul og gamaldags, fremur lítil úr máluðum viði. Var því hér um mikla endurbót að ræða. Ætla má og, að nokkur kostnaður hafi orðið við það að útbúa eldhús í öðru herbergi og komi hann fram í kröfuliðum A og B hér að framan. Þegar þetta er haft í huga, er það mat hinna sérfróðu meðdómsmanna og dómsins í heild, að hæfilegt sé að taka þann kröfulið til greina með *með kr. 2.500,00.*

Um kröfulið D.

Með tilliti til atvika málsins þykir mega taka þann kröfulið til greina *kr. 1.500,00.*

Um kröfulið E.

Eins og málavöxtum hefir verið lýst, urðu gagnstefnendur fyrir miklu óhagræði og raski, og þykir því eiga að taka kröfulið þennan til greina *kr. 1.000,00.*

Um kröfulið F.

Upplýst er í málinu, að gagnstefnda hafði skipt um járn á þaki hússins, og var kaupendum skýrt frá því, áður en sala fór fram. Þegar leki kom fram á þakinu, báðu eigendur hússins sameiginlega um að fá dómkvadda matsmenn að framkvæma skoðunar- og matsgerð á þakinu.

Samkvæmt mati hinna dómkvöddu matsmanna þurfti að setja blikk utan um neðri hluta skorsteins, sem næði hæfilega langt út á þakjárnid í kring og ganga frá því með tryggilegum hætti. Einnig reyndust sum langböndin vera fúin og þurfti því að rjúfa þakjárn og þakpappa á því svæði til að skipta mætti um fúin langböndin.

Kostnaður við endurbætur þessar, sem var sundurliðaður í efni og vinnu, var samkvæmt matinu kr. 2.983,05. Heildarkostnaður við matið var kr. 1.260,00.

Þegar litið er til þess, að gagnstefnendum var skýrt frá því, að nýleg viðgerð hefði farið fram á þaki hússins, þykir rétt að leggja matsgerðina til grundvallar þessum kröfulið og 38,2% matsgerðar tekin til greina kr. 1.139,52.

Niðurstaða málsins í gagnsök verður því sú að dæma gagnstefnendum kr. 17.778,90 með þeim vöxtum, sem krafist er. Þá ber að dæma gagnstefnda til greiðslu málskostnaðar, kr. 7.000,00, og þá tekið tillit til matskostnaðar.

VI.

Niðurstaða málsins í aðalsök er því sú, að aðalstefndu, Hjalti Njálsson og Valdís Valdimarsdóttir, verða in solidum dæmd til að greiða aðalstefnanda, Sigrúnu Ámundadóttur kr. 27.720,00. Aðalstefnandi krefst eigi dómvaxta, og virðist því rétt að miða við ársvexti af almennum spariinnlánnum, sem verða þá 34% ársvextir af framangreindri fjárhæð frá 1. febrúar 1982 til 1. nóvember 1982 og 42% ársvextir frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum kr. 14.229,60.

Málskostnaður ákveðst kr. 5.200,00.

Niðurstaða í gagnsök er sú, að gagnstefnda, Sigrún Ámundadóttir, verður dæmd til að greiða gagnstefnendum, Hjalta Njálssyni og Valdísi Valdimarsdóttur, kr. 17.778,88 með 31% ársvöxtum frá 11. maí til 1. júní 1980, 35% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1981, 34% ársvöxtum frá þeim degi til 15. desember 1981, 39% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember 1982, 47% ársvöxtum frá þeim degi til uppsögu dóms þessa og síðan með hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Málskostnaður ákveðst kr. 7.000,00.

D ó m s o r ð:

Aðalstefndu, Hjalti Njálsson og Valdís Valdimarsdóttir, greiði aðalstefnanda, Sigrúnu Ámundadóttur, kr. 27.720,00 með 34% ársvöxtum frá 1. febrúar 1982 til 1. nóvember 1982 og 42% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum kr. 14.229,60, og í málskostnað kr. 5.200,00.

Gagnstefnda, Sigrún Ámundadóttir, greiði gagnstefnendum, Hjalta Njálssyni og Valdísi Valdimarsdóttur, kr. 17.778,90 með 31% ársvöxtum frá 11. maí 1980 til 1. júní 1980, 35% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1981, 34% ársvöxtum frá þeim degi til 15. desember 1981, 39% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember 1982, 47% ársvöxtum frá þeim degi til uppsögu dóms þessa og síðan með hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og í málskostnað kr. 7.000,00.

Aðfararfrestur í báðum sökum er 15 dagar frá lögbirtingu dómsins að telja að viðlagðri aðför að lögum.

Föstudaginn 29. mars 1985.

Nr. 216/1984. **Ákærvaldið**

(Þórður Björnsson ríkissaksóknari)
gegn

Þorsteini Joensen

(Jón Oddsson hrl.)

Skjalafals. Tékkar. Ákvæði um dráttarvexti af fébótakröfum ómerkt og dráttarvaxtakröfum vísað frá héraðsdómi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Guðmundur Jónsson, Guðmundur Skaftason og Sigurgeir Jónsson og Sigurður Líndal prófessor.

Héraðsdómi var skotið til Hæstaréttar að því er dómþola Þorstein Joensen varðar að kröfu hans með áfrýjunarstefnu 20. september 1984. Af ákærvalds hálfu er þess krafist, að refsing ákærða verði þyngd, en staðfest verði sakarmat héraðsdóms, þar á meðal um ákærulið V, 11 og VII, 1, en af þeim var ákærði sýknaður í héraði. Koma þau tvö atriði því eigi til úrlausnar Hæstaréttar.

Ágrip barst Hæstarétti 4. janúar 1985.

Þrátt fyrir yfirlýsingu skipaðs verjanda ákærða við flutning málsvarnar fyrir Hæstarétti um, að unað sé við sakarmat héraðsdóms um öll ákæruatriði, þykir óhjákvæmilegt að taka sérstaklega af-