greindi og kaupverðið verið miðað við. Hafi hann svo í septembermánuði 1944 skrifað stefndu bréf, greint þeim frá þessum vanefndum þeirra og krafizt skaðabóta, en þeir hafi engu sinnt því, og sé mál þetta því höfðað. Hæfilegar skaðabætur fyrir vanefnd þessa kveður stefnandi vera fimmfalt fasteignamat 33,3 fermetra lóðarinnar nr. 6 við Spítalastíg samkvæmt fasteignamati hennar, eins og það var í árslok 1942, og sé sú fjárhæð stefnukrafa í máli þessu.

Stefndu hafa hvorki sótt þing né sækja látið, og verður því samkvæmt ákvæðum 118. gr. laga nr. 85 frá 1936 að dæma málið eftir framlögðum skjölum og skilríkjum, og þar eð þau eru í samræmi við dómkröfur stefnanda, ber að taka þær til greina að öllu leyti, enda verður ekki talið, eftir atvikum, að bótafjárhæðin sé bersýnilega ósanngjörn eða óeðlilega há.

Málskostnaður þykir hæfilega ákveðinn kr. 500.00.

Því dæmist rétt vera:

Stefndu, Helgi Jónsson og Úlfar Bergsson, greiði stefnanda, Jens Árnasyni, kr. 2176.15 með 6% ársvöxtum frá 5. júlí 1945 til greiðsludags og kr. 500.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Mánudaginn 24. nóvember 1947.

Nr. 77/1946. **Tryggvi Ófeigsson**
(Hrl. Einar B. Guðmundsson)
gegn
Sveinbirni Kristjánssyni
(Hrl. Ólafur Þorgrímsson).

Setudómari prof. Ólafur Lárusson í stað hrd. Jóns Ásbjörnssonar.

Dæmdar skaðabætur og févíti vegna vanefnda verksamnings.

Dómur hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til hæstaréttar með stefnu 13. júní 1946 og krafizt sýknu af kröfum stefnda í málinu og málskostnaðar úr hendi hans í héraði og fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar af áfrýjanda fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Telja má, að beint tjón áfrýjanda vegna arðsmissis af húsinu, er hlauzt af vanefndum stefnda, hafi numið 15000—16000 krónum. Þegar annars vegar er litið til þess, að vanræksla stefnda á því að fullgera húsið, eftir að kaup gerðust, var mjög vítaverð, en hins vegar er höfð hliðsjón af því, að áfrýjandi mun þrátt fyrir vanefndir stefnda hafa haft hagnað af húsakaupunum sökum ört hækkandi verðlags á húsum, þá þykja bætur og févíti áfrýjanda til handa, sbr. 35. gr. laga nr. 7/1936, hæfilega ákveðin kr. 25000.00. Kemur sú fjárhæð til frádráttar fjárkröfum stefnda á hendur áfrýjanda, sem greindar eru í héraðsdómi, kr. 36462.62. Verður því niðurstaða málsins sú, að áfrýjanda verður dæmt að greiða stefnda kr. 11462.62 með vöxtum, eins og krafizt er. Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður fyrir báðum dómum falli niður.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Tryggvi Ófeigsson, greiði stefnda, Sveinbirni Kristjánssyni, kr. 11462.62 ásamt 5% ársvöxtum frá 24. apríl 1944 til greiðsludags.

Málskostnaður bæði í héraði og fyrir hæstarétti fellur niður.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 4. maí 1946.

Mál þetta, sem dómtekið var 24. f. m., hefur Sveinbjörn byggingameistari Kristjánsson höfðað fyrir bæjarþinginu gegn Tryggva útgerðarmanni Ófeigssyni með stefnu, útgefinni 4. október 1945, og krafizt þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða *aðallega* kr. 54337.62, en *til vara* kr. 36462.62, hvort tveggja með 5% ársvöxtum frá 24. apríl 1944, svo og málskostnað að skaðlausu.

Stefndi hefur krafizt sýknu og málskostnaðar.

Málavextir eru þessir:

Hinn 15. ágúst 1942 gaf stefnandi út afsal til stefnda um húseignina nr. 11 við Flókagötu, er stefnandi hafði þá í smíðum. Skyldi kaupverðið nema kr. 225000.00, en stefnandi tókst á hendur að fullgera húsið á sinn kostnað og skuldbatt sig til að skila því fullgerðu hinn 30. október 1942, nema töf hlytist af óviðráðanlegum

atvikum. Stefnandi tók og á sig skilyrðislausa ábyrgð um afhendingu efri hæðar hússins, íbúðarhæfrar hinn 1. október, og var svo um samið, að hann skyldi greiða stefnanda kr. 500.00 fyrir dag hvern, er liði eftir 1. október áður en hæðin væri fullgerð. Stefnandi lauk aldrei hússmíðinni, en afhenti lykla hússins í fógetarétti Reykjavíkur hinn 27. ágúst 1943. Lét stefndi síðan fullgera húsið, og nam kostnaður við það, sem á vantaði, kr. 17875.00 samkvæmt yfirmatsgerð dómkvaddra matsmanna. Stefndi var þá búinn að greiða til stefnanda kr. 177018.18 auk nokkurra smærri fjárhæða (þ. á m. matskostnað) eða samtals kr. 179368.38, og nemur aðalkrafa stefnanda mismun þeirrar fjárhæðar og kaupverðs hússins auk kr. 8706.00, sem er kostnaður stefnanda við að ganga frá kjallara hússins til íbúðar, en slíkur frágangur var ekki ráðgerður á uppdrætti hússins.

Stefnandi hefur rökstutt aðalkröfu sína með því, að hann hafi boðizt til þess í janúar 1943 að ljúka verkinu, svo og eftir að matsgerðir fóru fram, en að stefndi hafi hafnað boðum þessum. Telur stefnandi, að kostnaður af fullgerð hússins sé sér því óviðkomandi, enda hafi stefndi fyrr rofið samninginn með því að greiða ekki afborganir réttstundis. Loks hafi smíði hússins verið nægilega langt komið til þess, að stefndi gæti tekið það í notkun í janúar 1943, sem sjá megi af matsgerðunum, en samkvæmt þeim vanti eingöngu smávægilegar lagfæringar, er eigi hafi áhrif á íbúðarhæfi hússins. Gegn eindregnum andmælum stefnda hefur stefnandi engar sönnur fært á framangreindar staðhæfingar sínar, og verður aðalkröfu hans því eigi sinnt.

Varakrafa stefnanda er hin sama sem aðalkrafan, að frádregnum kr. 17875.00, sem fyrr greinir.

Sýknukrafa stefnda er annars vegar byggð á því, að hann eigi hjá stefnanda kr. 182500.00, en sú fjárhæð er þannig til komin, að heilt ár leið eftir 1. október 1942, áður en efri hæð hússins yrði fullgerð, og þar eð stefnandi hafi átt að greiða kr. 500.00 dag hvern, nemi skuld hans þessari fjárhæð. Enn fremur var í samningnum heimild til skuldajafnaðar þessara greiðslna við kaupverðið, og vill stefndi nú nota þá heimild og hefur jafnframt áskilið sér rétt til heimtu eftirstöðvanna í sérstöku máli. Hins vegar hefur stefndi bent á húsaleigutjón sitt í heilt ár, sem hann telur nema dómkröfum stefnanda að minnsta kosti. Loks hefur stefndi mótmælt kröfu stefnanda um greiðslu kostnaðar af frágangi kjallarans, þar eð sá frágangur hafi verið samkvæmt samningum aðilja, þótt eigi sé þess getið sérstaklega í afsalinu.

Eins og sjá má af framanrituðu, hefur stefndi viðurkennt, að ógreiddar eftirstöðvar kaupverðsins nemi kr. 27756.62. Við þetta ber að bæta framangreindum kr. 8706.00, þar eð stefnda hefur eigi tekizt að færa sönnur á staðhæfingu sína um, að sú fjárhæð sé

falin í kaupverðinu, en matsgerðinni hefur eigi verið hnekkt. Verður samkvæmt þessu að álita stefnanda telja réttilega til skuldar hjá stefnda kr. 36462.62.

Kemur þá til álita, að hverju marki beri að taka til greina gagnkröfu stefnda. Svo sem fyrr hefur greint verið, tafðist smíði hússins í heilt ár, og verður að telja nægilega sýnt fram á það, að stefnandi beri einn sök á því, enda eigi gert sennilegt, að óviðráðanleg atvik hafi valdið töfinni. Verður að telja, að stefndi hafi beðið tjón af vanefndum þessum, og eigi hann því bótakröfu á hendur stefnanda. Févíti það, sem stefnandi lofaði að greiða, yrði efri hæð hússins eigi fullgerð á umsömdum tíma, verður að telja bersýnilega ósanngjarnt. Með skírskotun til 35. gr. laga nr. 7 frá 1936, svo og með hliðsjón af öllum málavöxtum, þykja févíti og bætur vegna vanefnda stefnanda, að því er varðar aðra hluta hússins, hæfilega ákveðin samtals kr. 18000.00, er koma því til frádráttar skuld stefnda við stefnanda.

Úrslit málsins verða því þau, að stefndi verður dæmdur til að greiða stefnanda kr. 18462.62 með vöxtum, eins og krafizt var, enda var stefna útgefin 24. apríl 1944 í máli um sama sakarefni, en það mál var hafið sakir formgalla. Þá þykir og rétt, að stefndi greiði stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 1800.00, og er þar í falinn áætlaður matskostnaður.

Einar Arnalds borgardómari kvað upp dóm þenna.

Dómsorð:

Stefndi, Tryggvi Ófeigsson, greiði stefnanda, Sveinbirni Kristjánssyni, kr. 18462.62 með 5% ársvöxtum frá 24. apríl 1944 til greiðsludags og kr. 1800.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Þriðjudaginn 25. nóvember 1947.

Nr. 42/1947 **Vélsmiðjan Þór h/f** (Hrl. Gunnar Þorsteinsson)
gegn
Bjarna Ö. Jónassyni (Hrl. Egill Sigurgeirsson).

Varadómari próf. Ólafur Lárusson í stað hrd. Jóns Ásbjörnssonar.

Ágreiningur um álagningu, verð og afgreiðslu vara.

Dómur hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til hæstaréttar með áfrýjunarstefnu, útg. 26. apríl þ. á., og gert þær dómkröfur,