

Mánudaginn 16. marz.

Nr. 54/1913.

L. M. Diechmann

gegn

Kristjáni Kristjánssyni.

D ó m u r:

Mál þetta höfðaði Kristján Kristjánsson steinsmiður í Reykjavík í héraði gegn vélasmið L. M. Diechmann í Reykjavík til þess að fá hann dæmdan til að greiða sér 2785 krónur með 5% ársvöxtum frá sáttakærudegi, sem eftirstöðvar af byggingarverði húss, er hann hafði bygt samkvæmt samningi, og 500 krónur í skaðabætur fyrir brot á byggingarsamningnum, svo og málskostnað að skaðlausu, að meðtöldu málaflutningsmannskaupi samkvæmt gjaldskrá málaflutningsmannafélags Íslands. Var málið dæmt á bæjarþingi Reykjavíkur þ. 26. júní f. á. með þeim úrslitum, að stefndi í héraði skyldi greiða stefnandanum 2600 krónur með 5% ársvöxtum frá sáttakærudegi til greiðsludags að frádregnum þeim kostnaðarupphæðum samanlögðum, sem fullnægjandi endurbætur á nokkrum göllum, er á húsinu voru og tilgreindir eru í bæjarþingsdómnum, hefðu í för með sér eftir mati dómkvaddra óvilhallra manna. Málskostnaður var látinn falla niður.

Dómi þessum hefir vélasmiður L. M. Diechmann áfrýjað til yfirdómsins með stefnu útgefinni 21. nóv. f. á. og krafist þess, að dómnum verði hrundið og breytt þannig, að hann verði að eins dæmdur til að greiða Kristjáni Kristjánssyni 883 kr. 50 a. eða allra hæst 922 kr. 50 a., en til vara að undirréttardómurinn verði staðfest-

ur, og að honum, hvernig sem málið fer, verði tildæmdur málskostnaður fyrir undirrétti og yfirdómi eftir mati réttarins.

Kristján Kristjánsson steinsmiður hefir hins vegar gagnáfrýjað málinu með stefnu dags. 22. nóv. f. á. og gert þær réttarkröfur, að hinum áfrýjaða dómi verði breytt þannig, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða sér 2785 kr. með 5% ársvöxtum frá sáttakærudegi til greiðsludags og 500 kr. í skaðabætur ásamt málskostnaði að skaðlausu fyrir undirrétti og yfirdómi, en til vara, að undirréttardómurinn verði staðfestur.

Tildrögin til máls þessa eru þau, að þ. 7. sept. 1912 gerðu málsaðilar með sér samning þess efnis, að gagnáfrýjandi tók að sér að byggja fyrir aðaláfrýjanda einhæðað vélavinnuhús á lóð aðaláfrýjanda á horni Lindargötu og Vatnsstígs í Reykjavík, samkvæmt uppdrætti, er samþykktur hafði verið af byggingarnefnd Reykjavíkur. Átti gagnáfrýjandi að leggja til alt efni í húsið að fráskildum gluggum, en nota mátti hann efni úr húsi, er aðaláfrýjandi átti á lóðinni og varð eign gagnáfrýjanda um leið og byggingarsamningurinn var gerður. Gagnáfrýjandi skyldi einnig leggja til alla vinnu við húsið og skila því fullgerðu í síðasta lagi 7. okt. s. á., svo að taka mætti það til notkunar án þess aðaláfrýjandi þyrfti nokkra vinnu að leggja til eða hafa nokkurn kostnað við húsið áður en það yrði tekið til notkunar. Gagnáfrýjandi var þó ekki skyldur til að inna neitt af hendi, er snerti útbúnað fyrir vélarnar í húsinu. Samkvæmt samningnum hafði aðaláfrýjandi rétt til meðan á byggingunni stóð, að ákveða oreytingar á húsinu frá því, sem ákveðið var í samningnum, en gagnáfrýjandi átti að fá aukaborgun, ef

slíkar breytingar hefðu aukinn byggingarkostnað í för með sér. Ef húsið ekki yrði afhent al-tilbúið á ákveðnum tíma, átti aðaláfrýjandi samkvæmt samningnum rétt á að lúka við það á kostnað gagnáfrýjanda. Fyrir húsið fullgert átti aðaláfrýjandi að greiða gagnáfrýjanda 3250 krónur. Þar af voru greiddar 500 krónur þegar samningurinn var undirritaður og 300 krónur þegar veggir hússins voru fullsteyptir, en afgangurinn, 2450 krónur, er aðaláfrýjandi átti að greiða, þegar byggingunni væri lokið, húsið afhent og lán fengið í banka út á það, er ógreiddur.

Gagnáfrýjandi afhenti ekki húsið fyrir 7. okt. 1912 eins og áskilið var í samningnum. Aðaláfrýjandi getur þó ekki fyrir þá sök gert neina kröfu á hendur gagnáfrýjanda, því fyrir þann tíma hafði hann ákveðið að breyta húsinu þannig, að byggja skyldi eina hæð fyrir íbúð ofan á hús það, sem um hafði verið samið 7. september. Er uppdráttur af breytingu þessari samþykktur af byggingarnefnd Reykjavíkur 28. sept. 1912. Gerðu málsaðilar þann 1. nóv. 1912 um þetta með sér skriflegan samning þess efnis, að gagnáfrýjandi skyldi steypa eina hæð, lofthæð útveggja $4\frac{1}{2}$ alin á hæð ofan á hús það, er um hafði verið samið 7. sept. og leggja til í útveggina alt efni, að undanskildum gluggum, en þá skyldi gagnáfrýjandi kosta að hálfu leyti. Atti þessu verki gagnáfrýjanda að vera lokið 24. des. 1912. Fyrir þetta viðbótarverk skyldi gagnáfrýjandi fá 896 kr. og hefir hann af þeirri upphæð fengið greiddar 600 krónur, en 296 krónur eru óborgaðar. Áttu eftirstöðvarnar af verði viðbótarverks þessa, að greiðast þegar húsið væri komið undir þak, og sömuleiðis þær 2450 krónur, er eftir stóðu samkvæmt

fyrri samningum eins og áður er sagt. Af þeim mátti þó aðaláfrýjandi halda 500 kr. eftir, þar til búið væri að »þússa« húsið utan, en eftir samningnum 1. nóv. 1912, lítur svo út, sem gagnáfrýjanda hafi ekki borið skylda til að hafa lokið því fyr en í lok maímánaðar 1913.

Samkvæmt því sem hér hefir verið sagt, telur gagnáfrýjandi aðaláfrýjanda skulda sér fyrir byggingu hússins alls 2785 kr., sem eru áður greindar 2450 kr. + 296 kr. og að auki 39 kr. fyrir nánari tilgreind aukaverk. Hefir hinni síðastnefndu kröfu fyrir aukaverkin ekki verið nægilega mótmælt og verður hún því að teljast réttmæt.

Samninginn 1. nóv. 1912 ber að skoða sem viðbót við samninginn 7. sept. s. a. Með báðum þessum samningum hefir gagnáfrýjandi skuldbundið sig til þess fyrir samningsverðið að byggja neðri hæð hússins, ásamt smíðjuhúsinu að öllu leyti eins og segir í hinum síðarnefnda samningi, og uppdrætti þeim, er honum fylgdi og enn fremur til þess að byggja — að hálfum glugga-kostnaði frádragnum — efrihæð hússins að útveggjum, þó hvergi hærri en $4\frac{1}{2}$ alin; svo felst og í samningnum skylda á hendur gagnáfrýjanda til að leggja þak á húsið, þó þannig að hann átti rétt til endurgjalds fyrir þakið, sem aukaverk væri, að svo miklu leyti það við breytinguna og við það, að það varð íbúðarhússþak, varð dýrara en þakið á einlyfta vélahúsinu hefði orðið. Verða úrslit málsins að vera undir því komin, hvort álita má, að gagnáfrýjandi hafi fullnægt þessari skyldu sinni, eða að hve miklu leyti hann hafi gert það.

Í því efni er það nægilega upplýst, að af verkum þeim, er gagnáfrýjanda bar að gera samningunum samkvæmt, vantaði þetta eða var ógert látið:

1. að múra meðfram þakinu,
 2. að gera við gólfíð í verkstæðinu,
 3. að »kústa« nokkurn hluta austurveggsins,
 4. að ganga frá portinu,
 5. að steypa »sokkel« í húsið,
 6. að innmúra glugga,
 7. að gera smiðjupakið vatnshelt,
 8. að fullgera vesturvegginn,
 9. að setja járn neðan á smiðjupakið,
 10. að flytja mold frá húsinu og
 11. að fága veggi hússins að utan,
- og hafði aðaláfrýjandi að byggingarfrestinum liðnum rétt til að láta gera verk þessi á kostnað gagnáfrýjanda. Er það því rétt hjá héraðsdómaranum, að hann hefir látið koma til frádráttar kröfu gagnáfrýjanda það, er kostar að vinna verk þessi eftir mati óvilhallra dómkvaddra manna. Eftir að dómur var kveðinn upp í héraði, hefir aðaláfrýjandi látið meta verk þessi af tveimur dómkvöddum mönnum, og hafa þeir metið, að kosta mundi að gera þau 824 kr. Mati þessu hefir ekki verið hrundið með yfirmati og virðist því mega byggja á því. Þessar 824 krónur eiga því að koma til frádráttar verkkaupskröfu aðaláfrýjanda.

Í annan stað hefir héraðsdómarinn látið koma til frádráttar verkkaupskröfu gagnáfrýjanda þessar upphæðir:

| | | |
|--|-------------|--------|
| 1) Fyrir reykháf í smiðjuhúsið | kr. | 40,00 |
| 2) — efni í gáfl efri hæðar | — | 30,00 |
| 3) — glugga að hálfu leyti | — | 115,00 |
| | Samtals kr. | 185,00 |

en þetta lagði aðaláfrýjandi til frá sér til húsbýggingarinnar. Samkvæmt byggingarsamningnum bar gagnáfrýj-

anda að gera reykháfinn og leggja til gluggana að hálfu leyti, og er það því rétt hjá héraðsdómaranum, að hann hefir látið andvirði hvorttveggja þessa, 155 kr., koma til frádráttar kröfu gagnáfrýjanda. En hins vegar getur yfirdómurinn ekki fallist á, að gagnáfrýjanda beri að endurgreiða 30 kr. fyrir efni í gasi efri hæðarinnar. Að vísu er það svo, að gagnáfrýjanda bar að byggja gasfinn í efri hæð hússins, ef aðaláfrýjandi krefðist þess, en fyrir það átti hann þá rétt til endurgjalds, sem fyrir hvert annað aukaverk, þar sem hann samkvæmt viðbótarsamningnum ekki var skyldur til að byggja útveggi efri hæðar hússins hærri en $4\frac{1}{2}$ alin. Geta því umræddar 30 kr. ekki komið til frádráttar verkkaupskröfu gagnáfrýjanda.

Loks hefir aðaláfrýjandi haldið því fram, að þessar upphæðir eigi að dragast frá dómkröfu gagnáfrýjanda:

| | |
|-------------------------------|------------|
| 1) Fyrir járn í þak | kr. 324,00 |
| 2) — klæðning í þak | — 229,50 |
| 3) — bakstiga | — 75,00 |
| 4) — altanhné | — 25,00 |
| 5) — skilrúm | — 200,00 |
| | <hr/> |
| Samtals | kr. 853,50 |

en það er viðurkennt í málinu, að aðaláfrýjandi hafi lagt alt þetta til húsbýggingarinnar.

Hvað snertir endurgjald fyrir járn í þakið og klæðningu undir það, þá bar gagnáfrýjanda, eins og áður er tekið fram, skylda til að leggja þak á húsið og kosta efni í það, eins eftir að ákveðið var, að húsið skyldi vera tvílyft og íbúð uppí í því. En hann átti hins vegar rétt til endurgjalds á því, er íbúðarhúspak með breyttu fyrirkomulagi kostaði meira en þak það, er hann með samningnum 7. sept. hafði skuldbundið sig til að byggja í hið

fyrirhugaða einlyfta vélavinnuhús. Nú má álíta það viðurkent í málinu, að þakið á vélavinnuhúsinu hafi átt að vera alment vinnuhúsjárnþak sett á langbönd úr tré án klæðningar undir. En af því leiðir aftur, að gagnáfrýjandi verður ekki skyldaður til að endurgreiða þær 229 kr. 50 a., sem aðaláfrýjandi krefst fyrir klæðningu undir járníð. Að vísu spöruðust gagnáfrýjanda við klæðninguna langbönd þau, er hann átti að leggja til í þakið á vélavinnuhúsinu, en í þeirra stað lagði hann til pappa í þakið undir járníð ofan á tréklæðninguna, og að dómi vitna þeirra, er borið hafa í málinu, má álíta, að sá kostnaður jafnast.

Járn í þakið ætlaði gagnáfrýjandi að hafa úr húsi því, er áður stóð á lóðinni og varð hans eign með byggingarsamningnum, og bauð hann það efni fram, en það reyndist ólöglegt af því þakið, eftir að hækkun hússins var ákveðin, átti að vera yfir íbúð. En þar sem hins vegar gagnáfrýjandi hirti þakefni þetta sem sína eign, en afhenti aðaláfrýjanda það ekki, og ekkert er upplýst um það í málinu, að þetta efni hafi verið minna virði en kröfuupphæð aðaláfrýjanda fyrir þakjárninu, er ekki hefir verið vefengd, ber að láta þennan kröfulið aðaláfrýjanda, 324 kr., koma til frádráttar kröfu gagnáfrýjanda.

Í byggingarsamningunum finnst þess engin stoð, að gagnáfrýjandi hafi verið skyldur til að gera á sinn kostnað bakstigann í húsið né altanhné, og getur því krafa aðaláfrýjanda um að gagnáfrýjandi verði dæmdur til að greiða andvirði þessa með 100 kr. ekki orðið tekin til greina.

Hvað snertir þá kröfu aðaláfrýjanda, að 200 kr. verði dregnar frá verkkaupskröfu gagnáfrýjanda fyrir þá sök, að hætt var við að setja skilrúm í vélahúsið, þá var svo

áskilið í byggingarsamningnum 7. sept. 1912, sbr. uppdráttinn, að gagnáfrýjandi skyldi byggja á sinn kostnað að efni og vinnu skilrúm þessi til afhólfunar skrifstofu, er þar var fyrirhuguð, en seinna varð það að samkomulagi milli málsaðila, að skilrúm þessi yrðu ekki byggð. Hafa smiðir þeir, er unnu að húsbýggingunni matið og staðfest fyrir rétti, að skilrúm þessi mundu hafa kostað 200 kr. Verður að skilja vitnisburð þeirra á þá leið, að gagnáfrýjanda hafi sparast 200 kr. af byggingarkostnaðinum við það, að ekkert varð af byggingu skilrúma þessara. Þykir því ekki rétt að dæma aðaláfrýjanda til að greiða þennan hluta af hinu umsamda verkkaupi, heldur ber að láta upphæðina koma til frádráttar kröfu gagnáfrýjanda.

Samkvæmt því, sem hér hefir verið sagt, ber frá dómkröfu gagnáfrýjanda, 2785 krónum, fyrir vangoldið verkkaup, að draga þessar upphæðir: kr. 824,00 + 155 kr. + 324 kr. + 200 kr. eða samtals 1503 kr. En mismuninn eða 1282 kr. ber að dæma aðaláfrýjanda til að greiða gagnáfrýjanda ásamt 5 % ársvöxtum af þeirri upphæð frá sáttakærudegi eða frá 28. febr. 1913 til greiðsludags.

Skaðabótakrafa gagnáfrýjanda verður ekki tekin til greina, því bæði verður að álíta, að hann ekki hafi haldið byggingarsamningana af sinni hálfu að öllu leyti og svo virðist, sem hann hafi afsalað sér rétti til að gera ábyrgð á hendur aðaláfrýjanda fyrir samningsrof, ef nokkur hefðu verið, með því að halda áfram vinnu við húsbýgginguna fyrirvaralaust eftir að samningsrofin hefðu átt að gerast.

Eftir málavöxtum þykir rétt að láta málskostnað bæði fyrir undirrétti og yfirdómi falla niður.

Því dæmist rétt vera:

Aðaláfrýjandi L. M. Diechmann vélasmiður greiði gagnáfrýjanda Kristjáni steinsmið Kristjánssyni 1282 kr. með 5% ársvöxtum frá 28. febr. 1913 til greiðsludags, en á að öðru leyti að vera sykn af kröfum hans í máli þessu.

Málskostnaður fyrir undirrétti og yfirdómi falli niður. Dóminum að fullnægja innan 8 vikna frá löglegri birtingu hans að viðlagðri lagaaðför.

Nr. 46/1913.

Árni Jónsson

gegn

Lárusi Benediktssyni.

Dómur:

Með afsalsbréfi dags. 1. maí 1913 seldi Þorleifur Guðmundsson í Reykjavík áfrýjanda máls þessa, Árna Jónssyni skipstjóra í Reykjavík, húseignina nr. 4 við Ingólfsstræti fyrir 8000 krónur. Um greiðslu kaupverðsins var svo meðal annars um samið, að áfrýjandi tók að sér að greiða skuld til veðdeildar Landsbankans að upphæð 1044 kr. 44 a. með 1. veðrétti í eigninni og víxilskuld til sama banka að upphæð 2200 krónur, er trygð var með 2. veðrétti í húseigninni. En fyrir 4000 krónum af kaupverðinu gaf áfrýjandi seljandanum skuldabréf með 3. veðrétti í hinni seldu eign og uppfærslurétti næst á eftir