

sökinni, þá þykir hún ekki fullnægja ákvæðum 70. gr. einkamála-
laganna til höfðunar hennar gegn aðalsök. Ber því af þessum ástæð-
um að vísa gagnsökinni frá dómi ex officio, áður en efnisdómur
verður lagður á aðalsök.

Afstaða til málskostnaðar verður tekin við væntanlegan efnis-
dóm í aðalsök. Uppsaga dóms þessa hefur dregist um venju fram
vegna anna dómenda.

Valgarður Kristjánsson borgardómari kvað upp dóm þennan
ásamt meðdómendunum Emil Ágústssyni borgardómara og Jóni
Arnalds ráðuneytisstjóra.

Dómsorð:

Gagnsök í máli þessu er sjálfkrafa vísað frá dómi.

Föstudaginn 17. maí 1974.

Nr. 5/1973: Atli Eiríksson s/f

(Gústaf Ólafsson hrl.)

gegn

Karli K. Guðmundssyni og gagnsök

(Þorsteinn Júlíusson hrl.).

Dómendur:

hæstaréttardómaramir Benedikt Sigurjónsson, Björn Svein-
björnsson og Einar Arnalds.

Fasteignakaup. Galli. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með
stefnu 9. janúar 1973. Krefst hann aðallega sýknu af kröfum
gagnáfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.
Til vara krefst hann þess, að hann verði „aðeins dæmdur til
að greiða gagnáfrýjanda skaðabætur gegn afhendingu hins
gallaða glers“ og að málskostnaður verði látinn falla niður.
Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 16. janúar

1973. Krefst hann þess, að aðaláfrýjanda verði gert að greiða sér bætur að fjárhæð kr. 26.900.00 auk 8% ársvaxta frá 16. september 1971 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Með kaupsamningi 21. nóvember 1968 keypti gagnáfrýjandi íbúð í fjölbýlishúsi að Dvergabakka 22 í Reykjavík af aðaláfrýjanda. Tók hann við íbúðinni sama dag, en fékk afsal fyrir henni 2. desember 1969. Í kaupsamningnum segir, að seljandi skuli „setja tvöfalt verksmiðjugler í alla glugga íbúðarinnar,“ en það hafði raunar verið gert, þegar kaupsamningur var undirritaður. Eins og í héraðsdómi greinir, komu fram nokkrir gallar á nefndu fjölbýlishúsi, m. a. í íbúð gagnáfrýjanda, auk þess sem ýmsum frágangi hússins þótti áfátt. Voru dómkvaddir matsmenn 13. febrúar 1970 til að skoða húsið og meta, m. a. til fjár kostnað við að bæta úr göllum á gluggum og rúðum. Í matsgerð 13. júní 1970 segir, að matsmenn hafi skoðað húsið 25. mars og 29. maí 1970. Við skoðun þessa kom fram galli á tvöföldu gleri í svefnherbergi hjóna í íbúð gagnáfrýjanda. Var galli þess, sem var móða á milli glerja, metinn á kr. 7.870.00, og greiddi aðaláfrýjandi gagnáfrýjanda þá fjárhæð. Hinn 10. maí 1971 óskaði gagnáfrýjandi þess, að dómkvaddir yrðu matsmenn til að meta galla, sem komið hefðu fram „í öllum gluggum íbúðarinnar“. Sama dag tilkynnti gagnáfrýjandi aðaláfrýjanda um matsbeiðni þessa. Dómkvaddir matsmenn skiluðu matsgerð 1. júlí 1971. Segir þar, að móða sé á milli glerja í 5 rúðum í gluggum íbúðarinnar. Áætla matsmenn kostnað við að bæta úr göllum þessum kr. 26.900.00. Er það sú fjárhæð, sem gagnáfrýjandi sækir aðaláfrýjanda til greiðslu á í máli þessu.

Í héraðsdómi er lýst rökum þeim, sem aðaláfrýjandi færir fram fyrir sýknukröfu sinni.

Telja verður, að gagnáfrýjandi hafi samkvæmt ákvæðum kaupsamnings þess, sem að framan greinir, mátt treysta því, að hið tvöfalda verksmiðjugler væri ekki haldið þeim annmörkum, sem síðar komu í ljós og áður er lýst. Við það verður að miða, að gallar þeir, sem mál þetta er risið af, hafi ekki verið komnir í ljós, er íbúð gagnáfrýjanda var skoðuð af mats-

mönnum 29. maí 1970. Gallanna hefur því orðið vart á tímabilinu frá 29. maí 1970 til 10. maí 1971. Má ætla, að þeir hafi komið í ljós smátt og smátt á þessu tímabili. Gagnáfrýjandi sagði og fyrir dómi 2. maí 1972, „að rúðurnar séu stöðugt að versna“. Verður ekki talið leitt í ljós, að gagnáfrýjandi hafi sýnt slíkt tómlæti, eftir að gallanna varð vart, að hann hafi firrt sig rétti til bóta úr hendi aðaláfrýjanda. Þá verður ekki talið, að bótarétturinn sé, eins og á stendur, fallinn niður vegna fyrningar eða af öðrum ástæðum.

Samkvæmt því, sem nú er lýst, þykir aðaláfrýjandi sem byggjandi og seljandi nefndrar íbúðar eiga að bæta gagnáfrýjanda tjón það, sem hann hefur beðið af þessum sökum, en fjárhæð bótanna, kr. 26.900.00, hefur ekki sætt andmælum. Ekki þykir fært að skylda gagnáfrýjanda til að skila aðaláfrýjanda hinum gölluðu rúðum, enda ekki í ljós leitt, að þær séu nokkurs virði.

Ársvextir ákveðast 7% frá 16. september 1971 til 16. maí 1973, en 8% frá þeim degi til greiðsludags.

Rétt þykir, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðst samtals kr. 30.000.00, og er þá tekið tillit til matskostnaðar.

D ó m s o r ð :

Aðaláfrýjandi, Atli Eiríksson s/f, greiði gagnáfrýjanda, Karli K. Guðmundssyni, kr. 26.900.00 með 7% ársvöxtum frá 16. september 1971 til 16. maí 1973, 8% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, alls kr. 30.000.00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 10. október 1972.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 19. september 1972, hefur Karl Guðmundsson, Dvergabakka 22, Reykjavík, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 17. september 1971, gegn Atla Eiríkssyni s/f, Hjálmholti 10, Reykjavík, til greiðslu bóta að fjár-

hæð kr. 26.900.00 auk 8% ársvaxta frá útgáfudegi stefnu til greiðsludags svo og greiðslu málskostnaðar, þar með talinn kostnaður vegna matsgerðar.

Af hálfu stefnda eru þær dómkröfur gerðar, að hann verði algerlega sýknaður af öllum kröfum stefnanda og honum gert að greiða stefnda málskostnað að skaðlausu samkvæmt mati dómsins. Við munnlegan flutning málsins var af hálfu stefnda gerð sú varakrafa, að stefndi verði aðeins dæmdur til þess að greiða stefnanda skaðabætur gegn afhendingu hins gallaða glers og málskostnaður þá látinn falla niður.

Málavöxtum er svo lýst í stefnu, að með afsali, dags. 2. desember 1969, hafi hið stefnda fyrirtæki selt stefnanda íbúð á 1. hæð til vinstri í húsinu nr. 22 við Dvergabakka í Reykjavík. Sitt hvað hafi reynst athugavert við frágang hússins og því hafi hinn 13. febrúar 1970 verið dómkvaddir matsmenn samkvæmt beiðni húsfélagsins í húsinu til að meta til fjár ýmislegt, sem ógert hafi verið við húsið, og jafnframt galla, sem fram höfðu komið á íbúðum hússins, einkum hafi það verið gluggar og frágangur þeirra svo og gallar á rúðum ásamt leka, sem óskað hafi verið mats á. Matsmenn hafi skilað matsgerð hinn 13. júní 1970 um íbúðir hússins, en þá hafi verið komnir fram í íbúð stefnanda galli í tvöföldu rúðugleri í svefnherbergi hjóna og hafi gallinn verið metinn á kr. 7.870.00. Annar galli hafi þá ekki verið kominn fram í íbúð stefnanda og hafi stefndi greitt framangreinda upphæð til stefnanda.

Nú kveður stefnandi það hins vegar hafa skeð, að fram hafi komið gallar á nær öllum gluggum íbúðarinnar, þannig að móða hafi sest á milli glerja. Þann 10. maí 1971 kveðst stefnandi því hafa farið fram á dómkvaðningu matsmanna, er skyldu skoða alla glugga íbúðarinnar og meta til peningaverðs, hvað kosta mundi að bæta úr göllum á gluggum. Matsmenn hafi skilað matsgerð, dags. 1. júlí 1971, og hafi kostnaðaráætlun þeirra verið kr. 26.900.00, þ. e. stefnufjárhæðin. Stefnandi kveður matsgerðina strax hafa verið senda stefnda, hann hafi ekki sinnt óskum um bætur og því sé mál þetta höfðað.

Stefnandi hefur komið fyrir dóm í málinu og staðfest þar mála-vaxtalýsingu í greinargerð á dskj. nr. 2. Einnig hefur hann staðfest, að misritun hafi átt sér stað í dagsetningu kaupsamnings á dskj. nr. 12. Eigi ártalið að vera 1968, en ekki 1969.

Stefndi hefur komið fyrir dóm í málinu og skýrt svo frá, að gler það, sem um ræðir í máli þessu, hafi verið keypt af Fjöliðjunni

á Ísafirði og síðar á Hellu og sé um að ræða sams konar gler og notað hafi verið í fyrstu blokkirnar, sem byggðar hafi verið í Breiðholti á vegum Framkvæmdanefndar byggingaráætlunar. Hann kveðst ekki hafa tekið ábyrgð á umræddu gleri gagnvart kaupendum, og ekki kveðst hann minnst þess, að minnst hafi verið á það, er kaupin gerðust um íbúðina, hvaðan glerið væri.

Matsmenn hafa komið fyrir dóm og staðfest matsgerð sína á dskj. nr. 8.

Matsmaðurinn Bragi Þorsteinsson verkfræðingur kveðst ekki minnst þess sérstaklega að hafa veitt athygli göllum á ísetningu glersins. Hann kveður móðu á milli glerja vera það mikla, að útsýnið gegnum glerið hafi verið mjög takmarkað, en sem svar við spurningu, hvort hann telji glerið vera það gallað, að það sé ónothæft, segir hann, að það varni veðri og vindi að komast inn í húsið. Matsmaðurinn kveðst telja, að best verði úr göllum bætt með því að skipta algerlega um gler. Matsmaðurinn kveðst aðspurður telja hugsanlegt að bæta úr göllum glersins með því að bora gat á það, þannig að útiloft gæti leikið á milli, en tekur fram, að það sé þá ekki lengur sú vara, sem upphaflega hafi verið sett í húsið, þar sem búið sé að breyta eiginleikum glersins. Auk þess tekur matsmaðurinn fram, að hann viti ekki nein dæmi þess, að slíkt hafi verið gert.

Matsmaðurinn Indriði Níelsson húsasmíðameistari kveðst ekki geta tjáð sig um það, hvort gallar hafi verið á ísetningu glersins, en bætir því við, að hann telji svo ekki hafa verið. Aðspurður kveðst matsmaðurinn telja, að matsþoli eigi glerið, sem tekið verði úr, ef skipt verði um gler, en bætir því við, að hann telji hins vegar glerið sáralítills virði. Matsmaðurinn kveðst telja glerið ónothæft, þegar vatn sé komið á milli glerja, enda þótt það að sjálfsögðu gefi skjól. Hann telur, að best verði úr göllum bætt með því að skipta algerlega um gler. Matsmaðurinn kveðst aðspurður ekki telja, að unnt sé að bæta úr göllum glersins með því að bora göt, þannig að útiloft gæti leikið á milli rúðanna. Hann kveðst ekki þekkja til þess, að slíkt hafi verið gert á verksmíðjugleri.

Stefnandi styður kröfur sínar þeim rökum, að stefndi beri tvímælalaust bótaábyrgð gagnvart honum á göllum, sem fram hafi komið á hinni seldu íbúð. Stefnandi hafi bæði verið byggjandi og seljandi íbúðarinnar og beri því fulla ábyrgð á framkomnum göllum, enda sé hér um að ræða galla, sem enginn vafi sé á, að stefndi beri ábyrgð á. Samkomulagið, sem gert hafi verið í kjölfar fyrra matsins, hafi engin áhrif á bótarétt vegna galla, sem síðar hafi

komið fram, enda sé tekið fram í því samkomulagi, að með því sé lokið öllum kröfum húsfélagsins á stefnda „vegna matsmálsins“.

Stefndi styður hins vegar sýknukröfu sína þeim rökum, að hann hafi enga ábyrgð tekið á glerinu, sem var í íbúðinni, og að stefnandi hafi engar athugasemdir gert út af glerinu. Kveður stefndi hvorki sig né starfsmenn sína eiga nokkra sök á göllum þeim, sem fram kunni að hafa komið á glerinu, enda geti stefnandi ekki nú, eftir hart nær 30 mánuði frá því að hann veitti íbúðinni viðtöku, gert skaðabótakröfu út af því, sbr. 52. gr. laga nr. 39/1922. Þá tekur stefndi og fram, að í matsgerðinni á dskj. nr. 4 komi fram, að matsmenn hafi metið galla á íbúð stefnanda á kr. 7.870.00. Fjárhæð þessa kveðst stefndi hafa greitt án skyldu, enda hafi hann talið, að með þessari greiðslu hafi hann til fullnaðar gert upp allar hugsanlegar kröfur stefnanda á hendur honum vegna íbúðar-kaupanna.

Dómendur hafa farið á vettvang og skoðað rúður þær, sem um ræðir í málinu, og sýndi sig við þá skoðun mjög greinilegur raki og rakataumar milli glerja.

Með því að umrædd íbúð, sem stefnandi keypti nýja, hefur að þessu leyti ekki reynst vera búin þeim gæðaeiginleikum, sem hann mátti ætla, er kaupin gerðust, líta dómendur svo á, að stefndi, sem bæði var byggjandi og seljandi íbúðarinnar, beri fébótaábyrgð gagnvart stefnanda vegna umræddra galla.

Eins og áður er fram komið, reisir stefndi m. a. sýknukröfu sína á fyrningu samkvæmt reglum laga nr. 39/1922 um lausafjár-kaup. Ekki verður talið, að í því efni sé afgerandi tímalengdin, frá því að stefnandi veitti íbúðinni viðtöku og þar til hann setur fram kröfur sínar, heldur hvenær hann varð umræddra galla var eða mátti verða þeirra var.

Eins og fram kemur í málinu, kom fyrst fram galli í tvöföldu rúðugleri í svefnherbergi hjóna í umræddri íbúð stefnanda. Var sá galli metinn og bættur af stefnda, sbr. matsgerð á dskj nr. 4. Í þeirri matsgerð kemur fram, að matsmenn og aðiljar hafi hinn 29. maí 1970 gegið um íbúðirnar í umræddu húsi og skoðað þær. Verður því að ætla, að þá hafi eigi verið komnir fram gallar í öðrum gluggum íbúðar stefnanda en þeim, sem að framan greinir. Hinn 10. maí 1971 biður stefnandi hins vegar um mat á göllum í þeim rúðum, sem um ræðir í máli þessu, og tilkynnir stefnda það með bréfi sama dag. Má af þessu ljóst vera, að stefnandi hefur ekki látið óhæfilega langan tíma líða, frá því að hann varð gallanna var og þar til hann kvartaði út af þeim, og eiga því fyrning-

arreglur lausafjárkaupalaganna ekki við í því tilviki, sem hér um ræðir.

Samkvæmt framanrituðu verða því kröfur stefnanda, sem ekki hefur verið hnekkt, teknar til greina að fullu, enda verði jafnframt hið gallaða gler eign stefnda. Vextir ákveðast 7% ársvextir frá 16. september 1971 til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 9.000.00.

Valgarður Kristjánsson borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendum Ögmundi Jónssyni verkfræðingi og Kristni Sigurjónssyni húsasmíðameistara.

Dómsorð:

Stefndi, Atli Eiríksson s/f, greiði stefnanda, Karli K. Guðmundssyni, kr. 26.900.00 með 7% ársvöxtum frá 16. september 1971 til greiðsludags og kr. 9.000.00 í málskostnað, enda verði hið gallaða gler, sem um ræðir í málinu, jafnframt eign stefnda.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.
