Mánudaginn 30. nóvember 1964.

Nr. 37/1964. **Byggingafélagið Atli h/f**
(Gústaf Ólafsson hrl.)
gegn
Hermanni Stefánssyni og gagnsök
(Jón N. Sigurðsson hrl.)
og svo gegn
Birni Guðmundssyni f. h. verzlunarinnar Brynju til réttargæzlu
(Ólafur Þorgrímsson hrl.).

Dómendur:
hæstaréttardómararnir Gizur Bergsteinsson, Jónatan Hallvarðsson og Logi Einarsson og prófessor Magnús Þ. Torfason og Þórður Björnsson yfirsakadómari.

Skaðabótakrafa vegna galla á húseign.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 3. marz 1964 og krafizt þess, að honum verði dæmd sýkna og málskostnaður úr hendi gagnáfrýjanda bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 3. marz 1964. Hann krefst þess, að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða honum kr. 11.920.00 ásamt 8% ársvöxtum frá 13. september 1961 til greiðsludags og svo málskostnað bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Fyrirsvarsmaður réttargæzlustefnda hefur hér fyrir dómi lýst horfi hans til málsins, en eigi gert kröfur.

Gagnáfrýjandi keypti með kaupsamningi 9. apríl 1957 íbúð af aðaláfrýjanda í húsinu nr. 20 við Eskihlíð í Reykjavík, svo sem nánar er rakið í héraðsdómi, og var íbúðin afhent gagnáfrýjanda í maí s. á. Samkvæmt kaupsamningi skyldi allur frágangur á hinu selda „vera vandaður". Í samningnum segir: „Tvöfalt gler í öllum gluggum íbúðarinnar, og er gert ráð fyrir, að glerið verði frá verzluninni Brynju í Reykjavík." Gagnáfrýjandi kveðst á árinu 1958 hafa tekið eftir því, að móða settist á rúður í gluggum íbúð-

arinnar. Í matsgerð tveggja dómkvaddra manna, dags. 7. júlí 1961 segir: „Móða er á öllum rúðunum. Orsökin er sú, að þéttingin er óþétt."

Sækir gagnáfrýjandi nú aðaláfrýjanda af þessum sökum til greiðslu skaðabóta.

Grundvalla verður, samkvæmt gögnum málsins, dóm í málinu á því, að hvorki fyrirsvarsmenn né starfsmenn aðaláfrýjanda eigi sök á göllum þeim, sem fram komu á rúðunum. Fyrirsvarsmaður aðaláfrýjanda staðhæfir, að gagnáfrýjandi hafi eigi kvartað undan göllum fyrr en um áramótin 1960/61, og hefur gagnáfrýjanda eigi tekizt að sanna, að hann hafi kvartað fyrr. Eins og málavöxtum er háttað, verður að telja samkvæmt undirstöðurökum 52. gr. laga nr. 39/1922, að kvörtunin hafi verið gerð of seint. Ber þegar af þessum ástæðum að sýkna aðaláfrýjanda af kröfum gagnáfrýjanda í málinu.

Rétt er, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Aðaláfrýjandi, Byggingafélagið Atli h/f, á að vera sýkn af kröfum gagnáfrýjanda, Hermanns Stefánssonar, í máli þessu.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 11. desember 1963.

Mál þetta, sem dómtekið var 9. þ. m., hefur Hermann Stefánsson, Eskihlíð 20 A í Reykjavík, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 13. september 1961, á hendur Byggingafélaginu Atla h/f í Reykjavík til greiðslu skaðabóta, að fjárhæð kr. 11.920.00, ásamt 8% ársvöxtum frá útgáfudegi stefnu til greiðsludags, kr. 2.000.00 í matskostnað og málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands eða mati dómarans.

Stefndi hefur krafizt algerrar sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans að skaðlausu eða mati dómarans.

Með stefnu, birtri 25. september 1961, stefndi aðalstefndi Birni Guðmundssyni, Sólheimum 3 í Reykjavík, einkaeiganda verzlunarinnar Brynju í Reykjavík, til meðalgöngu.

Málavextir eru þeir, að með kaupsamningi, dags. 9. apríl 1957, keypti stefnandi íbúð í húsinu nr. 20 við Eskihlíð, hér í borg, af aðalstefnda. Íbúðin var afhent stefnanda í maímánuði sama ár tilbúin undir málningu og með tvöföldu gleri í öllum gluggum, og var ráð fyrir því gert, að glerið yrði keypt frá verzluninni Brynju. Einhver dráttur varð á því, að stefnandi fengi afsal, en það er útgefið hinn 18. september 1957. Síðar fór að bera á því, að móða settist á glerið milli rúðanna. Fékk stefnandi dómkvadda matsmenn til að meta þann galla. Í matsgerð þeirra, dags. 7. júlí 1961, telja matsmenn nauðsynlegt að skipta um gler í öllum gluggum og meta kostnað við það verk kr. 11.920.00.

Stefnandi reisir kröfur sínar í málinu á því, að hér sé um að ræða leynda galla á íbúðinni, sem hann hafi ekki mátt sjá fyrir. Hann hafi keypt íbúðina af stefnda í því ástandi, sem hún var í við afhendingu, þar á meðal með tvöföldu gleri. Beri aðalstefndi því fébótaábyrgð gagnvart sér sem seljandi íbúðarinnar vegna þeirra, og byggir hann þá ábyrgð á 2. mgr. 42. gr. laga um lausafjárkaup per analogiam.

Aðalstefndi styður sýknukröfu sína þeim rökum, að stefnanda hafi fullkunnugt verið um það, að glerið í gluggana yrði keypt frá verzluninni Brynju, enda hafi það verið tekið fram í kaupsamningi. Stefnandi hafi samþykkt þetta, og hafi stefndi enga ábyrgð tekið á eiginleikum glersins. Geti stefnandi því eigi gert kröfu á hendur stefnda, þótt glerið hafi ekki enzt eins vel og stefndi hafi ef til vill vonað eða gert ráð fyrir. Þá kveður aðalstefndi það vera viðtekna venju, að húsbyggjendur, sem selji íbúðir ýmsum aðiljum, beri ekki ábyrgð á göllum, sem fram kynnu að koma, eftir að sex mánuðir eru liðnir frá afhendingu. Stefnandi hafi ekki borið fram kvartanir við sig út af glerinu, fyrr en þrjú til fjögur ár voru liðin frá afhendingu íbúðarinnar. Eigi stefnandi því einnig af þeirri ástæðu enga kröfu lengur á hendur aðalstefnda. Þá telur aðalstefndi gallana í glerinu vera svo óverulega, að eigi komi til að skipta þurfi um rúður.

Meðalgöngustefndi hefur bent á það, að glerið hafi verið sett saman eftir viðurkenndri einkaleyfisaðferð. Það hafi hins vegar ekki verið tekin nein ábyrgð á endingu þess, en lengsta ábyrgð, sem á slíku verksmiðjugleri er tekin, er eingöngu 5 ár. Gallarnir á hér um ræddu gleri hafi því ekki komið fram, fyrr en eftir að liðinn er sá tími, sem ábyrgð er tekin á slíku gleri. Í annan stað bendir meðalgöngustefndi á það, að ósannað sé, að gall-

arnir á glerinu verði raktir til verksmiðjugalla. Og í þriðja lagi bendir hann á það, að jafnvel þótt stefnandi hafi átt rétt til skaðabóta vegna gallanna, þá hafi hann fyrirgert þeim rétti sínum fyrir vangeymslu.

Fyrir dómi hefur stefnandi skýrt svo frá, að hann hafi fyrst orðið var galla á rúðunum árið 1958, en ekki þá hafa gert sér grein fyrir því, af hverju þeir hafi stafað. Hafi hann þá og ekki vitað, að um lokað gler væri að ræða. Hann mundi ekki nákvæmlega, hvenær hann hafi fyrst borið fram kvartanir við aðalstefnda út af glerinu, en telur það hafa verið árið 1959 eða 1960, og hafi hann beint þeim kvörtunum til Gústafs Ólafssonar hæstaréttarlögmanns, formanns félags aðalstefnda. Hafi Gústaf tjáð honum, að hann skyldi beina kvörtun sinni til verzlunarinnar Brynju. Hafi stefnandi átt tal við eiganda verzlunarinnar, en sá hafi ekki viljað bæta gallana, nema að mjög litlu leyti. Hafi hann þá öðru sinni átt tal við Gústaf Ólafsson og skýrt honum frá málalokum hjá verzluninni. Hafi það samtal átt sér stað öðru hvoru megin við áramótin 1960—1961.

Gústaf Ólafsson hefur fyrir dómi viðurkennt rétt skýrt frá hjá stefnanda um viðræður hans við sig, en kvað þær fyrst hafa farið fram um áramótin 1960—1961.

Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna segir m. a., að loftþétting rúðanna sé framkvæmd með plastefni með allalgengum hætti. Segja þeir móðu vera á öllum rúðunum og telja orsök þess vera þá, að þéttingin sé óþétt. Þeir segja ekkert hafa sézt athugavert við ísetningu.

Dómendur hafa skoðað umræddar rúður, að viðstöddum lögmönnum aðilja og eiginkonu og syni stefnanda. Kom fram við skoðun þessa, að lítillega örlaði fyrir móðu á milli glerjanna. Það er einróma álit dómenda, að eigi sé um svo verulega galla að ræða í rúðunum, að ástæða sé til þess að skipta um rúður. Telja hinir sérfróðu meðdómendur, að einangrunargildi rúðanna skerðist ekki né birta í íbúðinni rýrni af völdum móðunnar, svo nokkru nemi. Hins vegar eru glerin eigi alveg eins vel gegnsæ sem ella væri. Þar sem telja verður, að stefnandi hafi ekki mátt sjá fyrir umrædda galla í rúðunum, á hann rétt til bóta úr hendi aðalstefnda af þeim sökum, enda er eigi í ljós leitt, að aðalstefndi hafi undanþegið sig ábyrgð að þessu leyti. Verður og eigi talið, að stefnandi hafi, eins og atvikum er háttað, glatað rétti sínum til skaðabóta vegna tómlætis. Þykja bætur hæfilega ákveðnar kr. 3.500.00, og verður aðalstefndi dæmdur til að greiða

stefnanda þá fjárhæð með vöxtum, eins og krafizt er í stefnu, að því undanskildu, að hæð þeirra verði 7 af hundraði.

Eftir þessari niðurstöðu ber aðalstefnda að greiða stefnanda málskostnað, er ákveðst kr. 3.300.00, og er þá tekið tillit til matskostnaðar.

Emil Ágústsson borgardómari kvað upp dóm þenna ásamt meðdómendunum Ólafi Jenssyni verkfræðingi og Diðrik Helgasyni byggingameistara.

Dómsorð:

Stefndi, Byggingafélagið Atli h/f, greiði stefnanda, Hermanni Stefánssyni, kr. 3.500.00 með 7% ársvöxtum frá 13. september 1961 til greiðsludags og kr. 3.300.00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Mánudaginn 2. desember 1964.

Nr. 68/1964. **Örn Herbertsson**
gegn
Lisibet Gestsdóttur.

Útivistardómur. Ómaksbætur.

Dómur Hæstaréttar.

Málssókn þessi fellur niður.

Áfrýjandi, Örn Herbertsson, er eigi sækir dómþing í máli þessu, greiði kr. 300.00 útivistargjald til ríkissjóðs, ef hann vill fá mál sitt tekið fyrir af nýju.

Einnig greiði hann stefnda, Lisibet Gestsdóttur, sem sótt hefur dómþing í málinu og krafizt ómaksbóta, kr. 1500.00 í ómaksbætur að viðlagðri aðför að lögum.
