

Fimmtudaginn 2. mars 2000.

Nr. 386/1999. **ÁHÁ-byggingar ehf.**

(Pétur Þór Sigurðsson hrl.)

gegn

Ingvari Guðmundssyni

(Valgarður Sigurðsson hrl.)

og gagnsök

Fasteignakaup. Forkaupsréttur. Kröfugerð.

Með dómi Hæstaréttar 19. nóvember 1998 var viðurkenndur forkaupsréttur I að tveimur eignarhlutum í nánar tiltekinni fasteign með þeim skilmálum, sem greindi í kauptilboði einkahlutafélagsins Á til Ó 29. desember 1996, en afhendingardagur samkvæmt tilboðinu skyldi vera 1. apríl 1997. Hins vegar var vísað frá dómi kröfu I um að Á yrði gert að gefa út afsal fyrir eignarhlutunum. I höfðaði að nýju mál gegn Á 9. janúar 1999 og krafðist þess að Á yrði dæmt til þess að gefa út afsal samkvæmt nánar tilteknum skilmálum, sem I taldi í samræmi við kauptilboðið frá 29. desember 1996. Á hélt því hins vegar fram að forkaupsréttur I væri fallinn niður, þar sem I hefði hvorki greitt kaupverðið né efnt skyldur sínar að gengnum fyrrgreindum dómi Hæstaréttar auk þess sem I byði nú ekki fram greiðslur í samræmi við tilboðið. Á það var fallist með héraðsdómara, að I hefði ekki verið gefið tilefni til að bjóða fram greiðslu kaupverðs án málsóknar eftir að dómur Hæstaréttar gekk um forkaupsrétt hans og væri því ekki unnt að líta svo á að réttur hans væri niður fallinn. Í héraðsdómi, sem staðfestur var með vísan til forsendna hans, var fallist á að Á væri skylt að gefa út afsal til I gegn yfirtöku veðskulda, sem greindi í kauptilboðinu, miðað við stöðu þeirra 29. desember 1996, en með áföllnum vöxtum og verðbótum frá 1. apríl 1997 að telja, auk peningagreiðslu í samræmi við tilboðið. Á þótti ekki hafa átt rétt á dráttarvöxtum af peningagreiðslunni fyrr en eftir uppkvaðningu héraðsdóms. Hins vegar taldi héraðsdómari að hann ætti rétt á vöxtum sem svöruðu til vegins meðaltals vaxta af almennum óbundnum sparisjóðsreikningum fram til þess tíma og gerði I ekki sérstaka kröfu um að þeirri ákvörðun yrði breytt. I var einnig talið rétt að draga frá peningagreiðslunni fjárhæðir, sem hann hafði greitt Á í leigu fyrir eignarhlutana eftir 1. apríl 1997,

en honum bæri einnig að standa skil á sköttum og gjöldum, sem fallið hefðu á eignina frá þeim tíma.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Hrafn Bragason og Markús Sigurbjörnsson.

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 28. september 1999. Hann krefst þess að vísað verði frá Hæstarétti aðallega öllum kröfum gagnáfrýjanda um breytingar á niðurstöðum hins áfrýjaða dóms, en til vara kröfu um vexti í þrautavarakröfu gagnáfrýjanda fyrir Hæstarétti. Að öðru leyti krefst aðaláfrýjandi aðallega sýknu af kröfum gagnáfrýjanda, svo og að viðurkennt verði að fallinn sé niður forkaupsréttur gagnáfrýjanda að eignarhlutum nr. 0103 og 0104 í fasteigninni að Fjarðargötu 17 í Hafnarfirði og að honum verði gert að víkja úr þeim. Til vara krefst aðaláfrýjandi þess að gegn útgáfu afsals fyrir umræddum eignarhlutum verði gagnáfrýjandi dæmdur til að greiða sér 12.351.367 krónur, 3.740.086 krónur og 330.388 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af nánar tilteknum fjárhæðum frá 30. apríl 1997 til greiðsludags. Verði gagnáfrýjanda einnig gert að taka að sér að greiða eftirstöðvar sex veðskuldabréfa, sem hvíli á eignarhlutunum og hafi 16. febrúar 2000 numið alls 7.453.458 krónum, og áfallna vexti og verðbætur frá síðasta gjalddaga hvers skuldabréfs ásamt innheimtukostnaði. Jafnframt verði hann dæmdur til að greiða fasteignagjöld vegna eignarhlutanna frá 1. janúar 2000 ásamt áföllnum dráttarvöxtum. Til þrautavara krefst aðaláfrýjandi þess að fyrrnefndar fjárhæðir í varakröfu beri á þargreindu tímabili nánar tiltekna vexti, sem svari til meðaltals ársvaxta af nýjum almennum útlánum viðskiptabanka og sparisjóða. Enn til vara krefst hann þess, að fjárhæðirnar í varakröfu beri á sama tímabili nánar tiltekna vexti, sem svari til vegins meðaltals vaxta af almennum óbundnum sparisjóðsreikningum hjá viðskiptabönkum og sparisjóðum. Hann krefst einnig málskostnaðar í hér-
aði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði héraðsdómi fyrir sitt leyti 26. nóvember 1999. Hann krefst þess aðallega að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að gefa út afsal til sín fyrir framangreindum eignarhlutum í fasteigninni að Fjarðargötu 17 gegn staðgreiðslu á 21.037.500 krónum að frádregnum húsaleigugreiðslum að fjárhæð 1.814.395 krónur, en viðbættum

fasteignagjöldum að fjárhæð 225.340 krónur. Til vara krefst gagnáfrýjandi þess að sér verði gert að greiða sömu fjárhæð með því að taka að sér veðskuldir, sem hvíli á eignarhlutunum samkvæmt sex skuldaþréfum, miðað við eftirstöðvar þeirra við útgáfu afsals, en afgang kaupverðsins greiði hann á sama tíma með peningum. Til þrautavara krefst hann þess að sama fjárhæð verði greidd með því að hann taki að sér eftirstöðvar umræddra veðskulda eins og þær stóðu 29. desember 1996, samtals 8.686.133 krónur, og greiði vexti, sem hafi fallið á skuldirnar frá 1. apríl 1997, en afgangur kaupverðsins, 12.351.367 krónur, verði greiddur með peningum við útgáfu afsals að viðbættum áðurnefndum 225.340 krónum en fráðregnum 1.814.395 krónum með nánar tilteknum vöxtum, sem svari til vegins meðaltals vaxta af óverðtryggðum útlánum viðskiptabanka og sparisjóða, frá 10. apríl 1997 til 28. júní 1999, en dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá þeim degi til útgáfudags afsals. Í öllum þessum tilvikum krefst gagnáfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til ýtrustu vara krefst gagnáfrýjandi þess að héraðsdómur verði staðfestur og sér dæmdur málskostnaður fyrir Hæstarétti.

I.

Samkvæmt gögnum, sem lögð voru fyrir Hæstarétt, óskaði gagnáfrýjandi eftir því 28. júní 1999 í símskeyti til lögmanns aðaláfrýjanda að fá að greiða kaupverð fyrrnefndra eignarhluta í fasteigninni að Fjarðargötu 17 með þeirri fjárhæð, sem mælt var fyrir um í héraðsdómi, gegn því að fá um leið gefið út afsal fyrir þeim. Hinn 29. sama mánaðar sendi gagnáfrýjandi lögmanninum útreikning á fjárhæðinni, sem hann taldi nema 13.510.122 krónum að meðtöldum vöxtum. Á fundi sama dag bauð gagnáfrýjandi fram greiðslu fjárhæðarinnar með tékka, en aðaláfrýjandi hafnaði að taka við henni og gefa út afsal með vísan til þess að hann hygðist skjóta málinu til Hæstaréttar. Lagði gagnáfrýjandi þá fjárhæðina 6. júlí 1999 á geymslureikning við Búnáðarbanka Íslands hf.

Með framangreindum aðgerðum bauð gagnáfrýjandi fram efndir á skyldum sínum samkvæmt dómsorði héraðsdóms og lýsti þannig í verki vilja sínum til að una við niðurstöðu hans. Aðaláfrýjandi neitaði hins vegar að taka við greiðslu. Af þessari afstöðu gat gagnáfrýjandi ekki verið bundinn þegar aðaláfrýjandi lét verða af áfrýjun héraðs-

dóms. Eru því ekki efni til að fallast á með aðaláfrýjanda að gagnáfrýjandi hafi vegna þessara gerða sinna glatað heimild til að áfrýja héraðsdómi.

Fyrirgreind þrautavarakrafa gagnáfrýjanda fyrir Hæstarétti er sama efnis og krafa, sem hann gerði í héraðsdómsstefnu til „þrautaþrautavara“, ef frá er talið að í héraði tilgreindi hann ekki vaxtafót „meðalvaxta banka og sparisjóða af óverðtryggðum lánum“, sem þar voru nefndir svo og hann krafðist að reiknaðir yrðu af húsaleigugreiðslum til aðaláfrýjanda að fjárhæð samtals 1.814.395 krónur. Úr þeirri ónákvæmni í kröfugerð bætti gagnáfrýjandi í gagnáfrýjunarstefnu. Verður ekki litið svo á að þargreind krafa um vexti sé ný krafa fyrir Hæstarétti, eins og aðaláfrýjandi hefur haldið fram.

Samkvæmt framansögðu eru ekki efni til að verða við kröfu aðaláfrýjanda um að vísað verði frá Hæstarétti kröfum gagnáfrýjanda um breytingar á hinum áfrýjaða dómi, hvorki í heild né að hluta.

II.

Með vísan til forsendna héraðsdóms verður staðfest niðurstaða hans um að hafna fyrirgreindum kröfum, sem aðaláfrýjandi hefur aðallega gert fyrir Hæstarétti.

Sem áður segir krefst aðaláfrýjandi með varakröfum sínum hér fyrir dómi að gagnáfrýjanda verði gegn útgáfu afsals fyrir eignarhlutunum í Fjarðargötu 17 gert að greiða sér 12.351.367 krónur að viðbættum 3.740.086 krónum og 330.388 krónum með vöxtum, svo og að gagnáfrýjanda verði gert að taka að sér greiðslu eftirstöðva sex veðskulda-bréfa, sem hvíli á eignarhlutunum og aðaláfrýjandi kveður hafa numið 16. febrúar 2000 samtals 7.453.458 krónum, og fasteignagjalda frá 1. janúar 2000 að telja. Aðilarnir deila ekki um að fyrstnefnda fjárhæðin svari til þess hluta útborgunar samkvæmt kauptilboði 29. desember 1996 og kaupsamningi 30. sama mánaðar um alla fyrstu hæð hússins að Fjarðargötu 17, sem hefði átt að koma fyrir eignarhlutana nr. 0103 og 0104 og greiðast á tímabilinu frá 30. apríl 1997 til 25. apríl 1998. Fjárhæðin, sem næst er nefnd hér að ofan, er samkvæmt málatilbúnaði aðaláfrýjanda heildarfjárhæð afborgana, verðbóta, vaxta og innheimtuskostnaðar af áhvílandi veðskuldum á eignarhlutunum, sem hann kveðst hafa innt af hendi á tímabilinu frá 1. maí 1997 til 3. nóvember 1999. Fjárhæðin, sem því næst greinir, er að sögn aðaláfrýjanda samtala

fasteignagjalda af eignarhlutunum, sem hann greiddi frá 15. júní 1997 til sama dags á árinu 1999. Aðaláfrýjandi breytti kröfum sínum endanlega í það horf, sem hér um ræðir, við munnlegan flutning málsins fyrir Hæstarétti. Fram til þess tíma hafði hann á hinn bóginn allt frá aðalmeðferð málsins í héraði krafist í sömu liðum og áður greinir greiðslu á 12.351.367 krónum, 2.585.659 krónum og 225.340 krónum, svo og að gagnáfrýjandi yrði dæmdur til að taka að sér áhvílandi veðskuldir að eftirstöðvum 7.621.547 krónur og ógreidd fasteignagjöld á gjaldaga frá og með 15. mars 1999. Samkvæmt málatilbúnaði aðaláfrýjanda stafar þessi breyting á kröfugerð af því að hann hafi eftir aðalmeðferð málsins í héraði greitt fasteignagjöld af eignarhlutunum og afborganir af veðskuldum, sem hafi í senn valdið hækkun á kröfuliðum hans um greiðslu úr hendi gagnáfrýjanda og lækkun á eftirstöðvum áhvílandi veðskulda. Þessar breytingar á kröfugerð komu ekki fram í greinargerð aðaláfrýjanda fyrir Hæstarétti. Þegar af þeirri ástæðu er ekki fullnægt skilyrðum til að koma þeim að í málinu samkvæmt 2. mgr. 163. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 17. gr. laga nr. 38/1994. Verður samkvæmt þessu að taka mið af kröfum aðaláfrýjanda, eins og þær voru bornar fram endanlega í héraði og í greinargerð hans fyrir Hæstarétti, en til þess verður að líta að við málflutning hér fyrir dómi lýsti gagnáfrýjandi yfir að hann viðurkenndi að í uppgjöri á milli aðilanna yrði tekið tillit til greiðslu afborgana, verðbóta og vaxta af veðskuldum, sem hvíli á eignarhlutunum, ásamt gjöldum af þeim til samræmis við þær forsendur, sem lagðar yrðu til grundvallar dómi í málinu um hvernig standa ætti að slíku uppgjöri.

Gagnáfrýjandi lagði sem áður segir 6. júlí 1999 á geymslureikning greiðslu á þeirri fjárhæð, sem hann taldi samkvæmt eigin útreikningi að héraðsdómur hafi gert sér að standa aðaláfrýjanda skil á gegn útgáfu afsals fyrir eignarhlutunum í fasteigninni að Fjarðargötu 17. Gagnáfrýjandi hefur ekki krafist þess að ákvæði héraðsdóms um dráttarvexti verði breytt af þessum sökum. Að þessu gættu og með því að hvorugur málsaðili hefur hreyft sérstökum athugasemdum við niðurstöðu héraðsdóms um vexti verður hinn áfrýjaði dómur staðfestur með vísan til forsendna hans.

Aðaláfrýjandi verður dæmdur til að greiða gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, ÁHÁ-byggingar ehf., greiði gagnáfrýjanda, Ingvari Guðmundssyni, 350.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 28. júní 1999.

Mál þetta, sem dómtekið var 28. f.m., er í aðalsök höfðað með stefnu birtri 9. janúar 1999 af Ingvari Guðmundssyni, kt. 051158-2379, Stuðlabergi 20, Hafnarfirði, á hendur Árna Hjörleifssyni, kt. 190347-3119, Fjarðargötu 17, Hafnarfirði, stjórnarformanni ÁHÁ-bygginga ehf., kt. 451291-2379, Suðurlandsbraut 54, Reykjavík, fyrir hönd félagsins.

Gagnstefnandi höfðaði gagnsök með stefnu birtri 12. febrúar 1999.

Í aðalsök gerir aðalstefnandi eftirfarandi dómkröfur:

Aðallega, að gagnstefnanda verði gert að afsala aðalstefnanda fasteignunum Fjarðargötu 17, Hafnarfirði, eignarhlutum 0103 og 0104, gegn greiðslu kaupverðs að fjárhæð 21.037.000 krónur sem innt yrði af hendi með peningum við útgáfu afsals að frádregnum leigugreiðslum sem aðalstefnandi greiddi gagnstefnanda eftir 1. apríl 1997 samtals að fjárhæð 1.814.395 krónur.

Til vara, að gagnstefnanda verði gert að afsala aðalstefnanda fasteignunum Fjarðargötu 17, Hafnarfirði, eignarhlutum 0103 og 0104, gegn greiðslu kaupverðs 21.07.500 krónur, sem aðalstefnandi innir af hendi með því í fyrsta lagi að taka að sér greiðslu áhvílandi veðskulda samkvæmt 6 veðskuldabréfum sem hvíla á 1.-3. veðrétti eignanna, miðað við eftirstöðvar þeirra við útgáfu afsals, og í öðru lagi með greiðslu eftirstöðva í peningum við útgáfu afsals, að frádregnum leigugreiðslum sem stefnandi greiddi stefnda eftir 1. apríl 1997 að fjárhæð 1.814.395 krónur.

Önnur varakrafa aðalstefnanda er sú, að gagnstefnanda verði gert að afsala fasteignunum Fjarðargötu 17, Hafnarfirði, eignarhlutum 0103 og 0104, til aðalstefnanda gegn greiðslu kaupverðs 21.037.500 krónur sem aðalstefnandi innir af hendi með því að taka að sér greiðslu áhvílandi skuldabréfa á 1.-3. veðrétti fasteignanna miðað við stöðu þeirra hinn 29. desember 1996. Gagnstefnandi greiði vexti af áhvílandi lánum til útgáfudags afsals, en þann dag greiði aðalstefnandi eftirstöðvar kaupverðsins í peningum að frádregnum leigugreiðslum sem aðalstefnandi greiddi gagnstefnanda eftir 1. apríl 1997 að fjárhæð 1.814.395 krónur.

Þriðja varakrafa aðalstefnanda er sú, að gagnstefnanda verði gert að afsala fasteignunum Fjarðargötu 17, Hafnarfirði, eignarhlutum 0103 og 0104, til

aðalstefnanda gegn greiðslu kaupverðs 21.037.500 krónur, sem aðalstefnandi innir af hendi með því að taka að sér greiðslu áhvílandi skuldabréfa á 1.-3. veðrétti fasteignanna miðað við stöðu þeirra hinn 29. desember 1996, aðalstefnandi greiði vexti af áhvílandi lánum frá 1. apríl 1997, en eftirstöðvar kaupverðsins verði greiddar í peningum við útgáfu afsals, að frádregnum leigu-greiðslum sem aðalstefnandi greiddi gagnstefnanda eftir 1. apríl 1997 að höfuðstól 1.814.395 krónur, auk meðalvaxta banka og sparisjóða af óverðtryggðum lánum samkvæmt útreikningi Seðlabanka Íslands af þeim greiðslum, sem reiknast myndu af 197.689 krónum frá 10. apríl 1997 til 3. maí s.á., af 395.741 krónum frá þeim degi til 10. júní s.á., af 593.793 krónum frá þeim degi til 9. júlí s.á., af 795.644 krónum frá þeim degi til 8. ágúst s.á., af 997.857 krónum frá þeim degi til 10. september s.á., af 1.202.150 krónum frá þeim degi til 10. október s.á., af 1.406.081 krónum frá þeim degi til 10. nóvember s.á., af 1.610.374 krónum frá þeim degi til 10. desember s.á., en af 1.814.395 krónum frá þeim degi til útgáfudags afsals.

Þá krefst aðalstefnandi þess að gagnstefnandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað að skaðlausu að mati réttarins.

Í aðalsök krefst gagnstefnandi sýknu af kröfum aðalstefnanda og málskostnaðar úr hans hendi að skaðlausu.

Í gagnsök gerir gagnstefnandi þá kröfu aðallega, að viðurkennt verði að forkaupsréttur aðalstefnanda að eignarhlutum nr. 0103 og 0104 í fasteigninni Fjarðargötu 17 í Hafnarfirði með þeim skilmálum, sem greindir voru í kaup-tilboði 29. desember 1996, sé niður fallinn og að aðalstefnanda verði gert skylt að víkja af framangreindum eignarhlutum fasteignarinnar.

Til vara er þess krafist að aðalstefnandi verði dæmdur til að greiða allt eftirgreint gegn útgáfu afsals úr hendi gagnstefnanda fyrir umræddum eignarhlutum:

Í fyrsta lagi 12.351.367 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 3.001.867 krónum frá 30. apríl 1997 til 25. júní s.á., en af 5.339.242 krónum frá þeim degi til 25. ágúst s.á., en af 7.676.617 krónum frá þeim degi til 24. nóvember s.á., en af 10.013.992 krónum frá þeim degi til 25. apríl 1998, en af 12.351.367 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Í öðru lagi 2.585.659 krónur með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 135.731 krónu frá 1. maí 1997 til 3. s.m., en af 274.444 krónum frá þeim degi til 17. ágúst s.á., en af 479.395 krónum frá þeim degi til 1. nóvember s.á., en af 716.565 krónum frá þeim degi til 3. s.m., en af 957.917 krónum frá þeim degi til 17. febrúar 1998, en af 1.192.063 krónum frá þeim degi til 1. maí s.á., en af 1.425.679 krónum frá þeim degi til 3. s.m., en af 1.663.884 krónum frá þeim degi til 17. ágúst s.á., en af 1.894.878 krónum frá þeim degi til 1. nóvember s.á., en af 2.124.060 krónum frá þeim degi til 3. s.m., en af 2.357.880

krónum frá þeim degi til 17. febrúar 1999, en af 2.585.659 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Í þriðja lagi að aðalstefnanda verði gert skylt að taka að sér að greiða eftirstöðvar áhvílandi sex skuldabréfa á eignarhlutum 0103 og 0104 að Fjarðargötu 17 í Hafnarfirði að eftirstöðvum með áföllnum verðbótum þann 12. febrúar 1999 7.621.547 krónur auk áfallinna vaxta frá síðasta gjalddaga hvers skuldabréfs og áfallandi vaxta og verðbóta samkvæmt nánari greiðsluskilmálum skuldabréfanna auk innheimtukostnaðar.

Í fjórða lagi 225.340 krónur með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 143.395 krónum frá 15. júní 1997 til 15. júní 1998, en af 172.809 krónum frá þeim degi til 15. janúar 1999, en af 225.340 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Í fimmta lagi að aðalstefnanda verði gert að greiða áfallin og áfallandi fasteignagjöld vegna eignarhluta 0103 og 0104 Fjarðargötu 17, Hafnarfirði, á gjalddögum 15. mars, 15. apríl, 15. maí og 15. júní 1999 ásamt áföllnum og áfallandi dráttarvöxtum.

Önnur varakrafa gagnstefnanda í gagnsök er sú, að tilgreindar fjárhæðir í varakröfu í fyrsta, öðru og fjórða lagi beri vexti sem séu jafnháir meðaltali ársávöxtunar nýrra almennra útlána viðskiptabanka og sparisjóða samkvæmt útreikningum Seðlabanka Íslands frá upphafi tilgreinds tíma, þ.e. 13,4% í apríl 1997, 13,5% í maí 1997, 13,8% í júní og júlí 1997, 13,6% í ágúst 1997, 13,4% í september, október og nóvember 1997, 13,5% í desember 1997, 13,6% í janúar-apríl 1998, 13,5% í maí-ágúst 1998, 13,4% í september 1998, 13,3% í október 1998 og 13,25 frá 1. til 19. nóvember 1998, en með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá þeim tíma til greiðsludags.

Þriðja varakrafa gagnstefnanda er sú að tilgreindar fjárhæðir í varakröfu í fyrsta, öðru og fjórða lagi beri vexti sem séu jafnháir vegnu meðaltali vaxta af almennum óbundnum sparisjóðsreikningum hjá viðskiptabönkum og sparisjóðum samkvæmt útreikningum Seðlabanka Íslands frá upphafi tilgreinds tíma, þ.e. 0,9% í apríl og maí 1997, 1,0% í júní og júlí 1997, 0,9% í ágúst 1997, 0,8% í september-desember 1997, 0,9% í janúar og febrúar 1998, 0,8% í mars og apríl 1998, 0,7% í maí-október 1998 og 0,6% frá 1.-19. nóvember 1998, en með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá þeim tíma til greiðsludags.

Þá er loks krafist málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda að skaðlausu.

Gagnstefnandi gerði upphaflega kröfu um að aðalsök yrði vísað frá dómi. Frá þeirri kröfu var fallið í þinghaldi 26. mars sl.

I.

Með samningi 2. desember 1994 tók aðalstefnandi á leigu hjá ÁHÁ-byggingum hf. verslunarhúsnæði á jarðhæð hússins nr. 17 við Fjarðargötu í Hafnar-

firði. Tók leigusamningurinn til tveggja afmarkaðra hluta jarðhæðarinnar samkvæmt eignarskiptasamningi 17. október 1993 og eru þeir auðkenndir nr. 0103 og 0104, en á sömu hæð eru þrír aðrir eignarhlutar, sem voru jafnframt í eigu leigusalans. Í leigusamningnum var meðal annars kveðið á um forkaupsrétt aðalstefnanda að „húsnæðinu“. Leigusalinn gaf út afsal 15. september 1995 til B-30 ehf. fyrir eignarhlutunum sem aðalstefnandi hafði á leigu, svo og öðrum hlutum jarðhæðar hússins. Í tengslum við þá ráðstöfun gaf aðalstefnandi út yfirlýsingu um að hann félli í það sinn frá forkaupsrétti sínum. B-30 ehf. mun síðan hafa verið sameinað ÁHÁ-byggingum ehf. og afmáð úr hlutafélagaskrá 31. desember 1997. Frá sama tíma yfirtók gagnstefnandi réttindi og skyldur leigusala samkvæmt framangreindum samningi við aðalstefnanda.

Hinn 29. desember 1996 gerði dánarbú Ólafs Óskarssonar kautilboð í einu lagi í alla eignarhluta á jarðhæð fyrrnefnds húss. Átti kaupverð samkvæmt því að vera 45.000.000 krónur. Skriflegur kaupsamningur var síðan gerður um eignina 30. desember 1996 á milli dánarbúsins og B-30 ehf., sem þá var eigandi hennar. Samkvæmt samningnum var kaupverð eignarinnar í heild það sama og fram kom í kautilboði, en áhvílandi veðskuldir, sem kaupandi átti að yfirtaka, námu 17.904.025 krónum í stað 25.000.000 króna. Hækkaði útborgun með peningum í samræmi við þetta, eða um 7.095.975 krónur.

Aðalstefnandi fékk eintak af fyrrnefndu kautilboði í hendur 15. apríl 1997. Lýsti hann því yfir í símtali við fyrirsvarsmann seljandans daginn eftir að hann hygðist neyta forkaupsréttar. Afrit kaupsamnings fékk hann síðan afhent 1. maí 1997. Ritaði hann seljanda bréf 2. sama mánaðar og tilkynnti honum að hann myndi nýta sér forkaupsrétt sinn. Seljandi svaraði þessu bréfi með símskeyti 9. maí 1997. Er þar vísað til svohljóðandi ákvæðis í kaupsamningi: „Samkomulag er með samningsaðilum að það sé skilyrði samnings þessa að leigjandi falli frá forkaupsrétti sínum að eignarhlutum 01-03 og 01-04 þar sem kaupverð miðast við eignina í heild en ekki einstaka eignarhluta. Falli leigjandi ekki frá forkaupsrétti sínum að eignarhlutum 01-03 og 01-04 fellur samningur þessi niður og á þá hvorugur aðila nokkra kröfu á hinn á grundvelli samnings þessa.“ Var því haldið fram í nefndu símskeyti að samningur fyrrnefnds dánarbús og B-30 ehf. væri fallinn úr gildi vegna þessa ákvæðis þar eð aðalstefnandi hafi ekki verið reiðubúinn að falla frá forkaupsrétti sínum.

Með stefnu 29. maí 1997 höfðaði aðalstefnandi mál á hendur gagnstefnanda, þar sem þess var aðallega krafist að viðurkenndur yrði forkaupsréttur hans að eignarhlutum 0103 og 0104 í fasteigninni að Fjarðargötu 17, svo og að gagnstefnanda yrði gert skylt gegn greiðslu kaupverðs að gefa út afsal til aðalstefnanda fyrir eignarhlutunum. Dómur héraðsdóms í málinu gekk hinn 4. febrúar 1998 og voru kröfur aðalstefnanda þar teknar til greina. Gagnstefnandi áfrýjaði þeim dómi til Hæstaréttar. Með dómi réttarins 19. nóvember 1998 var

fallist á kröfu aðalstefnanda um viðurkenningu forkaupsréttar. Kröfu hans um skyldu gagnstefnanda til útgáfu afsals var hins vegar vísað frá dómi. Eru svofellð rök færð fyrir þeirri niðurstöðu í dómi Hæstaréttar: „Í kröfum stefnda um að áfrýjanda verði gert að gefa út afsal til sín er ekki greint efnislega frá þeim skyldum, sem hann er reiðubúinn að taka á sig að endurgjaldi fyrir eignarhlutana, umfram það, sem felst í boði um greiðslu kaupverðs tiltekinnar fjárhæðar og skírskotun til ákvæða kaupsamnings að öðru leyti. Við flutning málsins hefur komið fram að aðilana greinir á um ýmis atriði, sem lúta að niðurstöðu um fjárhæð hugsanlegs endurgjalds stefnda eftir ákvæðum kaupsamningsins. Eins og stefndi hefur lagt málið fyrir verður ekki í dómi mælt fyrir um hvert endurgjaldið skuli vera í einstökum atriðum. Skortir þannig á að boð stefnda um gagngjald sé sett fram með svo ákveðnum hætti að fullnægt sé fyrir mælum d-liðar 1. mgr. 80. gr., sbr. síðari málslíð 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, til þess að efnisdómur verði lagður á kröfu hans um skyldu áfrýjanda til að gefa út afsal fyrir hluta jarðhæðar hússins að Fjarðargötu 17 eða henni allri. Verður þeim kröfum því vísað í heild frá héraðsdómi.“

Af hálfu aðalstefnanda er því haldið fram, að lögmenn aðila hafi rætt saman að gengnum dómi Hæstaréttar og leitast við að leysa þann ágreining aðila, sem ekki var tekin efnisleg afstaða til með dómi réttarins. Þær tilraunir hafi ekki borið árangur. Með bréfi lögmanns gagnstefnanda 22. desember 1998 hafi gagnstefnandi síðan kynnt aðalstefnanda það álit sitt, að sá réttur aðalstefnanda, sem viðurkenndur hafi verið með dómi Hæstaréttar, væri fallinn niður þar sem hann hefði ekki réttilega efnt greiðsluskyldu sína. Í kjölfar þessa höfðaði aðalstefnandi mál það, sem hér er til úrlausnar í aðalsök.

Með gagnsök leitar gagnstefnandi aðallega sjálfstæðs dóms um viðurkenningu á því að framangreindur réttur aðalstefnanda sé fallinn niður og að honum beri að víkja af eigninni. Verði ekki á það fallist krefst gagnstefnandi þess að um endurgjald fyrir umrædda eignarhluta fari eftir því sem í varakröfu hans greinir.

II.

Aðalsök.

1. Aðalstefnandi byggir dómkröfur sínar í aðalsök á þeirri niðurstöðu Hæstaréttar í framangreindum dómi réttarins frá 19. nóvember 1998, að umsaminn forkaupsréttur hans hafi orðið virkur á þeirri stundu er gagnstefnandi samþykkti kauptilboð dánarbús Ólafs Óskarssonar í jarðhæð fasteignarinnar Fjarðargötu 17 hinn 29. desember 1996. Aðalstefnandi hafi tilkynnt þegar í stað að hann myndi neyta forkaupsréttar síns og ítrekað þá ákvörðun sína þegar kaupsamningur um eignina var lagður fyrir hann. Gagnstefnandi hafi hins vegar alfarið synjað aðalstefnanda um að ganga til samninga við sig um sölu eign-

arinnar á grundvelli forkaupsréttarins. Hafi aðalstefnandi þurft að leita aðstoðar dómstóla til að fá þann rétt sinn staðfestan. Hafi forkaupsréttur aðalstefnanda verið staðfestur afdráttarlaust á báðum dómstigum. Þá hafi Hæstiréttur metið greiðsluboð hans fullnægjandi. Frá þeim degi sem aðalstefnanda varð kunnugt un sölu eignarinnar hafi hann þannig haldið rétti sínum ákveðið fram og sótt hann með þeim aðferðum sem honum eru tækar að íslenskum lögum. Gagnstefnandi hafi hins vegar ætíð synjað aðalstefnanda um að neyta samningsbundins réttar síns. Hafi hann því án lögmætrar ástæðu neitað að afhenda aðalstefnanda eignina og um leið neitað viðtöku kaupverðsins. Vegna þessa viðtökudráttar verði gagnstefnandi sjálfur að bera ábyrgð á öllum þeim kostnaði og tjóni sem hlotist hefur og hljóta mun vegna dráttar sem orðið hefur á því að frá málinu væri gengið.

Í stefnu er af hálfu aðalstefnanda gengið út frá því, að kaupverð þeirra eignarhluta, sem forkaupsréttur hans nær til, nemi samkvæmt kautilboði og síðar kaupsamningi 21.037.500 krónum. Er þá við það miðað að umræddir eignarhlutar séu 46,75% af jarðhæð hússins. Fjárhæð þessi sé því rétt endurgjald fyrir eignarhlutana. Í tilvitnuðum dómi Hæstaréttar sé síðan fallist á það með aðalstefnanda að hann eigi rétt á að fá eignarhlutana keypta „með þeim skilmálum, sem greindir voru í kautilboði 29. desember 1996“. Telja verði að með þeim orðum eigi Hæstiréttur við að fullt verð þurfi að koma fyrir umrædda eignarhluta hússins í samræmi við samning þann er stofnaðist á milli gagnstefnanda og fyrrnefnds dánarbús með samþykki tilboðsins. Staðgreiðsla kaupverðs samkvæmt framansögðu sé að minnsta kosti jafngott greiðsluboð og það sem sett er fram í kautilboðinu. Sökum viðtökudráttar gagnstefnanda og vegna þess að hann hafi ekki tilkynnt aðalstefnanda um samninginn fyrr en fjórum mánuðum eftir að hann komst á, hafi það nú dregist í um það bil tvö ár að ganga frá málinu. Áhvílandi lán á eigninni séu óhagstæð miðað við þau kjör sem nú bjóðist á lánamarkaði og því hafi aðalstefnandi orðið fyrir tjóni vegna þess að endurfjármögnun með hagstæðari lánum hafi dregist úr hömlu. Þrátt fyrir að afhending eignarinnar hafi átt að fara fram hinn 1. apríl 1997 hafi vanefndir gagnstefnanda frestað því að hún yrði afhent í raun. Þar með hafi allir möguleikar aðalstefnanda á ráðstöfun eignarinnar og ákvarðanatöku um hana verið takmarkaðir. Ekki liggi heldur fyrir að veðhafar muni samþykkja aðalstefnanda sem nýjan skuldara að veðkröfum sínum. Eðlilegast og sanngjarnast sé því að gagnstefnandi gefi út kvaða- og veðbandalaust afsal fyrir umræddum eignarhlutum gegn staðgreiðslu kaupverðs. Til frádráttar komi leiga fyrir tímabilið 1. apríl 1997 til 1. janúar 1998. Er þá við það miðað að aðalstefnandi eigi að hirða arð af eigninni frá og með umsömdum afhendingardegi hennar, 1. apríl 1997, en beri jafnframt ábyrgð á greiðslu lögboðinna gjalda af henni frá sama tímamarki. Aðalstefnandi hafi staðið gagnstefnanda skil á leigu fyrir maí

til og með desember 1997 með fyrirvara um greiðsluskyldu og áskilnaði um rétt til endurheimtu hennar. Leigugjald fyrir þetta tímabil og apríl 1997 nemi 1.814.395 krónum. Endanleg greiðsla kaupverðs til gagnstefnanda næmi samkvæmt þessu 19.223.105 krónum. Til viðbótar þeirri greiðslu aðalstefnanda kæmu síðan lögboðin gjöld sem fallið hafa á eignina frá 1. apríl 1997 og gagnstefnandi kann að hafa staðið skil á.

Verði ekki fallist á aðalkröfu aðalstefnanda í aðalsök og talið að hann verði að taka að sér greiðslu áhvílandi veðskulda, er það varakrafa hans að miðað verði við stöðu þeirra eins og hún verður við útgáfu afsals fyrir eignunum. Samkvæmt þessu myndi aðalstefnandi ekki endurgreiða gagnstefnanda afborganir hans af áhvílandi lánum, en útborgunarhlutfall kaupverðsins myndi hins vegar hækka að sama skapi. Í samræmi við málatilbúnað aðalstefnanda bæri hann ábyrgð á greiðslum lögboðinna gjalda af eignunum frá 1. apríl 1997 að telja og hafi gagnstefnandi greitt þau að einhverju leyti kæmi sú fjárhæð til viðbótar greiðslu aðalstefnanda. Röksemdir fyrir varakröfunni eru þær sömu og færðar hafa verið fyrir aðalkröfu, en gert ráð fyrir því að hugsanlega eigi gagnstefnandi ekki kost á að aflétta áhvílandi veðskuldum. Sömu sjónarmið gilda um viðtökudrátt gagnstefnanda og rétt aðalstefnanda til að hirða arð eignarinnar frá og með 1. apríl 1997. Eðlilegt verði að telja að stefndi beri sjálfur allan fjármagnskostnað sem fallið hefur á umrædda eignarhluta þann tíma sem hann hafi haldið eigninni fyrir aðalstefnanda með ólögmatum hætti.

Telji dómurinn að miða verði yfirtöku áhvílandi veðskulda við þann dag sem kaup tókust með gagnstefnanda og dánarbúi Ólafs Óskarssonar og að þar af leiðandi sé ekki unnt að verða við aðal- eða varakröfu aðalstefnanda, er sú krafa gerð, að gagnstefnandi greiði sjálfur þá vexti sem fallið hafa á áhvílandi veðlán frá 29. desember 1996 til þessa dags og sem falla munu á þau allt þar til hann gefur út afsal til aðalstefnanda. Krafa þessi, sem gerð er sem önnur varakrafa, byggist á þeim sjónarmiðum um viðtökudrátt og réttarsynjun gagnvart aðalstefnanda sem rakin hafa verið að framan. Hér sé hins vegar tekið tillit til þess að í samþykktu kauptilboði sé gert ráð fyrir því að kaupandi taki við áhvílandi lánum frá og með samþykkt tilboðs. Aðalstefnandi telur hins vegar að þetta ákvæði geti ekki átt við í þessum kaupum, þar sem honum hafi svo lengi verið meinað að nýta eignina og ráðstafa henni. Í öllu falli er það skoðun aðalstefnanda að vegna þessa standi full rök til þess, að gagnstefnandi greiði allan fjármagnskostnað sem fallið hefur á eignina þennan tíma. Áhvílandi veðskuldir á greindum eignarhlutum hafi hinn 29. desember 1996 numið samtals 8.723.758 krónum. Verði önnur varakrafa aðalstefnanda tekin til greina myndi sú fjárhæð dragast frá kaupverðinu, auk leigugreiðslna eftir 1. apríl 1997. Mismuninn, að viðbættum gjaldföllum afborgunum og verðbótum, myndi aðalstefnandi síðan greiða í peningum gegn útgáfu afsals. Í samræmi við málatilbúnað aðalstefnanda

bæri hann ábyrgð á greiðslu lögboðinna gjalda af eignarhlutunum frá 1. apríl 1997 að telja og hafi gagnstefnandi greitt þau að einhverju leyti kæmi sú fjárhæð til viðbótar greiðslu aðalstefnanda.

Verði það niðurstaða dómsins að meintar vanefndir gagnstefnanda eigi ekki að hafa nein áhrif á greiðslu kaupverðsins, hefur aðalstefnandi uppi þá kröfu, að umræddum eignarhlutum verði afsalað til hans gegn greiðslu kaupverðs í samræmi við ákvæði kautilboðsins og að hann greiði því kaupverðið, 21.037.500 krónur, með yfirtöku áhvílandi veðskulda miðað við stöðu þeirra hinn 29. desember 1996, 8.723.758 krónur, og eftirstöðvarnar með peningum, að viðbættum gjaldföllum og greiddum afborgunum áhvílandi veðlána með vöxtum frá 1. apríl 1997. Frá eftirstöðvagreiðslunni dragist leigugreiðslur aðalstefnanda frá og með 1. apríl 1997 ásamt meðalvöxtum banka og sparisjóða af óverðtrygðum lánum samkvæmt útreikningi Seðlabanka Íslands af hverri greiðslu frá greiðsludegi hennar. Er þau rök færð fyrir kröfu um vexti af leigugreiðslum, að aðalstefnandi eigi kröfu til þess að njóta arðs af eigninni til jafns við þær skyldur sem dómurinn telur að hann eigi að bera. Verði á þessa kröfu aðalstefnanda fallist er við það miðað af hans hálfu, með sama hætti og lýst er við reifun þeirra krafna hans sem framar ganga, að hann beri ábyrgð á greiðslu lögboðinna gjalda af eignarhlutunum frá 1. apríl 1997 að telja.

Kröfu sína um útgáfu afsals og afhendingu þeirra eignarhluta, sem mál þetta snýst um, byggir aðalstefnandi á ákvæðum leigusamnings málsaðila og fyrrnefndum dómi Hæstaréttar Íslands frá 19. nóvember 1998. Þá er vísað til réttarreglna um forkaupsrétt, almennra reglna samninga- og kröfuféttar um efndir gagnkvæmra skuldbindinga og reglna um réttaráhrif vanefnda á slíkum samningum, einkum viðtökudráttar. Loks er vísað til reglna skaðabótaréttar um skaðabætur vegna réttarbrota innan samninga.

2. Í greinargerð gagnstefnanda í aðalsök er mótmælt þeirri fullyrðingu aðalstefnanda, að lögmenn aðila hafi rætt saman eftir 19. nóvember 1998 í þeim tilgangi að leysa ágreining málsaðila utan réttar á grundvelli dóms Hæstaréttar. Ekkert slíkt samtal hafi átt sér stað. Stefna í þessu máli hafi verið birt fyrirsvarsmanni gagnstefnanda þann 9. janúar sl. Allan þennan tíma, eða í rúmar sjö vikur, hafi engin greiðsla verið boðin fram af hálfu aðalstefnanda.

Sýknukröfu sína í aðalsök byggir gagnstefnandi í fyrsta lagi á því, að aðalstefnandi hafi glatað þeim rétti sem viðurkenndur var með dómi Hæstaréttar, þar sem hann hafi hvorki greitt kaupverðið né efnt að öðru leyti skyldur sínar á grundvelli dómsorðsins. Vanefndir hans séu því verulegar. Þá mótmælir gagnstefnandi því sérstaklega, að með bréfi lögmanns hans til lögmanns aðalstefnanda, dags. 22. desember 1998, sem til er vísað í stefnu, hafi gagnstefnandi hafnað „því endanlega að ganga til viðræðna við [aðalstefnanda] um

kaup hans að eignarhlutunum“. Engin þörf hafi verið á viðræðum um málið. Endanlegur dómur um forkaupsrétt aðalstefnanda hafi verið genginn honum í vil á þeim grundvelli sem hann kaus að leggja málið fyrir dómstóla. Strax í kjölfar dómsins hafi honum borið að efna skyldur sínar samkvæmt honum, enda hafi hann þá haft vörslur og umráð eignarhlutanna og notið arðs af þeim. Útborgunarhluti kaupverðsins á grundvelli kauptilboðs hafi þá augljóslega allur verið gjaldfallinn. Þar sem aðalstefnandi hafi ekki boðið fram greiðslu í kjölfar dóms Hæstaréttar hafi ekki reynt á það hverjar hugmyndir gagnstefnandi hefði um greiðsluskylduna. Gagnstefnandi hafi því aldrei hafnað greiðslu eða greiðslutilboði. Um viðtökudrátt af hálfu gagnstefnanda geti því ekki verið að tefla. Beri að skilja kröfur aðalstefnanda svo, að hann sé að bjóða fram greiðslu, sé þess að gæta, að það greiðsluboð sé ekki í samræmi við niðurstöðu Hæstaréttar, því það sé háð skilyrði, sem rétturinn hafi ekki fallist á að aðalstefnandi gæti sett fyrir greiðslum sínum. Enn hafi ekki verið boðin fram greiðsla með réttum hætti af hálfu gagnstefnanda. Þá sé fráleit sú skoðun aðalstefnanda, að hann geti haldið umræddum eignarhlutum um árabíl án þess að greiða nokkuð til gagnstefnanda og án þess að greiða skatta og skyldur af þeim á meðan hann leiti að nýju atbeina dómstóla til að fá viðurkenningu fyrir óskýrum kröfum sínum.

Sýknukrafa gagnstefnanda er í öðru lagi á því byggð, verði ekki á framangreint fallist, að þær greiðslur, sem aðalstefnandi býður fram gegn útgáfu afsals, séu ekki í samræmi við skilmála kauptilboðs 29. desember 1996. Er í fyrsta lagi á því byggt hvað þetta varðar, að með dómi Hæstaréttar hafi ekki verið á það fallist að draga megi tilgreindar leigugreiðslur frá kaupverðinu. Í öðru lagi hafi ekki verið boðin fram full greiðsla á áhvílandi skuldum að því er tekur til gjaldfallinna afborgana, verðbóta og vaxta annars vegar og áfallinna verðbóta og vaxta hins vegar. Þá hafi aðalstefnandi ekki boðist til að greiða vexti af útborgunarhluta kaupverðsins og þeim fjárhæðum sem gagnstefnandi hafi þegar greitt í afborganir af áhvílandi lánunum. Loks hafi aðalstefnandi ekki boðið fram greiðslu fasteignagjalda og húsgjalda ásamt vöxtum.

III.

Gagnsök.

1. Aðalkröfu sína í gagnsök byggir gagnstefnandi á því, að aðalstefnandi hafi glatað þeim rétti sínum sem viðurkenndur var með dómi Hæstaréttar 19. nóvember 1998, þar sem hann hafi hvorki greitt kaupverðið né efnt aðrar skyldur sínar á grundvelli dómsorðsins. Um rök fyrir sýknukröfu er að öðru leyti vísað til málsástæðna og lagaraka gagnstefnanda í aðalsök, sem þegar hefur verið gerð grein fyrir.

Í varakröfu sinni leggur gagnstefnandi til grundvallar, að kaupverð þeirra eignarhluta, sem forkaupsréttur aðalstefnandi nær þá til, eigi að vera 21.037.500

krónur. Þá fjárhæð beri aðalstefnanda að greiða gagnstefnanda að teknu tilliti til áfallinna verðbóta og vaxta og greiddra afborgana af hálfu gagnstefnanda, svo sem nú skal nánar rakið:

Í fyrsta lagi með greiðslu útborgunar að fjárhæð 12.351.367 krónur, sem skiptist niður á fjórar jafnar afborganir, 2.337.375 krónur, með gjalddaga 25. júní, 25. ágúst og 24. nóvember 1997 og 25. apríl 1998, og eina afborgun, 3.001.867 krónur, með gjalddaga 30. apríl 1997. Er þá miðað við gjalddaga samkvæmt kaupsamningi, svo og að hækkun útborgunarhlutfalls frá því sem greinir í kaupsilboði hafi öll fallið í gjalddaga á fyrsta gjalddaga útborgunar, það er eigi síðar en 30. apríl 1997. Er nánari grein gerð fyrir þessu í sérstökum skýringum, sem fylgdu kröfugerð gagnstefnanda í gagnsök.

Í öðru lagi með endurgreiðslu allra afborgana sem gagnstefnandi hefur innt af hendi af áhvílandi veðlánnum frá 1. apríl 1997 til 17. febrúar 1999, samtals að fjárhæð 2.585.659 krónur, auk dráttarvaxta.

Í þriðja lagi með yfirtöku á eftirstöðvum veðskuldabréfa, sem hvíla á umræddum eignarhlutum, í samræmi við skilmála þeirra, samtals að fjárhæð 7.621.547 krónur miðað við 18. febrúar 1999.

Í fjórða lagi er aðalstefnandi krafinn um greiðslu fasteignagjalda, sem fallið hafa á umrædda eignarhluta frá 1. apríl 1997 til og með febrúar 1999 og gagnstefnandi hefur staðið skil á. Nema þau gjöld sem hér um ræðir 225.340 krónum.

Í fimmta lagi gerir gagnstefnandi kröfu til þess að aðalstefnanda verði með dómi gert skylt að greiða eftirstöðvar fasteignargjalda vegna ársins 1999. Um er að ræða fjórar greiðslur, sem féllu í gjalddaga 15. mars, 15. apríl, 15. maí og 15. júní.

2. Í greinargerð aðalstefnanda í gagnsök er vísað til eftirfarandi rökstuðnings í dómi Hæstaréttar frá 19. nóvember 1998: „Svo sem áður greinir var af hálfu félagsins B-30 ehf. lýst yfir í símskeyti til stefnda 9. maí 1997 að það liti svo á að kaupsamningur væri fallinn úr gildi vegna þess að stefndi hafi ekki viljað neyta forkaupsréttar. Með þessari afstöðu félagsins var stefnda ekki gefið tilefni til að bjóða fram greiðslu frekar en hann gerði með bréfi 12. maí 1997, sem áður er getið, eða greiða kaupverð á geymslureikning. Verður því ekki fallist á með áfrýjanda að stefndi hafi glatað rétti með því að hafa ekki innt af hendi kaupverð.“ Samkvæmt þessu liggi fyrir dómur Hæstaréttar um að greiðsluboð aðalstefnanda hafi verið nægilegt og því um viðtökudrátt að ræða af hálfu gagnstefnanda þegar hann hafi neitað að ganga frá kaupunum og taka við greiðslu. Þrátt fyrir fullyrðingar gagnstefnanda um hið gagnstæða sé það rétt, að lögmaður aðalstefnanda hafi rætt við lögmann gagnstefnanda í 48. viku síðastliðins árs og spurst fyrir um það hvort unnt yrði að ganga frá málinu án frekari atbeina yfirvalda eða dómstóla. Vel hafi verið tekið í þá hugmynd, en

óskað eftir fresti þar til forsvarsmáður gagnstefnanda kæmi til landsins viku síðar. Ekkert hafi hins vegar gerst í málinu þar til lögmaður aðalstefnanda ritaði lögmanni gagnstefnanda bréf 16. desember 1998, þar sem knúið var á um svör við framangreindri fyrirspurn hans. Gagnstefnandi hafi síðan lýst afstöðu sinni til málsins í bréfi 22. sama mánaðar. Hafi málaleitan aðalstefnanda þar alfarið verið hafnað. Aðalstefnandi hafi í kjölfar þessa boðið fram greiðslu gegn afsali fyrir umræddum eignarhlutum með birtingu stefnu í aðalsök 9. janúar sl. Greiðsluboð aðalstefnanda hafi því staðið óhaggað síðan 12. maí 1997. Hafi Hæstiréttur metið þetta greiðsluboð fullnægjandi og gagnstefnandi enn ekki gefið aðalstefnanda tilefni til að bjóða frekari greiðslu en ítrekað hafi verið boðin fram í málarekstri á hendur gagnstefnanda. Aðalkröfu gagnstefnanda í gagnsök sé því mótmælt sem tilhæfulausri með öllu.

Varakröfu gagnstefnanda mótmælir aðalstefnandi með vísan til þeirra raka sem færð eru fyrir varakröfum hans í aðalsök og áður er getið.

Um fjórða lið í varakröfu gagnstefnanda er af hálfu aðalstefnanda vísað til þess málatilbúnaðar hans, að ábyrgð á greiðslu lögboðinna gjalda af eignarhlutunum frá og með umsömdum afhendingardegi þeirra, 1. apríl 1997, hvíli á honum. Hafi gagnstefnandi innt einhver slík gjöld af hendi eigi þau að bætast við kaupverðið. Gagnstefnandi hafi hins vegar ekki sýnt fram á slíkar greiðslur og aldrei krafist aðalstefnanda um þær.

Annarri og þriðju varakröfu gagnstefnanda er mótmælt í heild með vísan til rökstuðnings aðalstefnanda fyrir kröfum hans í aðalsök. Þau sjónarmið sem þar eru rakin og afstaða gagnstefnanda til hagsmuna og réttinda aðalstefnanda réttlæti ekki greiðslu vaxta til gagnstefnanda umfram það sem boðið er fram í stefnu í aðalsök.

IV.

Niðurstaða.

1. Í hinu fyrra máli aðila leitaði aðalstefnandi dóms um heimild sína til að neyta forkaupsréttar að eignarhlutum nr. 0103 og 0104 í fasteigninni Fjarðargötu 17 í Hafnarfirði vegna kaupsamnings, sem komist hafði á um jarðhæð hússins á milli þáverandi eiganda þess, B-30 ehf., og dánarbús Ólafs Óskarssonar. Með dómi Hæstaréttar Íslands 19. nóvember 1998 var forkaupsréttur aðalstefnanda að eignarhlutunum viðurkenndur með þeim skilmálum, sem greindir voru í kauptilboði dánarbúsins 29. desember 1996. Kröfu aðalstefnanda um skyldu gagnstefnanda til útgáfu afsals var hins vegar vísað frá dómi af ástæðum, sem áður eru raktar. Hefur aðalstefnandi höfðað þetta mál, þar sem að nýju er gerð krafa um að gagnstefnanda verði gert að gefa út afsal til hans fyrir umræddum eignarhlutum, en nú gegn greiðslu endurgjalds svo sem greinir í aðalkröfu og varakröfum hans.

Ekki er ágreiningur um það milli aðila, að kaupverð þeirra eignarhluta, sem forkaupsréttur aðalstefnanda náði til, eigi samkvæmt tilvitnuðu kauptilboði að nema 21.037.500 krónum. Þá er það óumdeilt, að afhending þeirra hafi átt að fara fram 1. apríl 1997. Við nánari afmörkun á efnislegu inntaki þess samnings, sem stofnaðist á grundvelli forkaupsréttarins á milli aðalstefnanda og þáverandi eiganda umræddrar fasteignar, er fyrst til þess að líta, að í kauptilboði var við það miðað, að greiðsla fyrir alla fimm eignarhluta jarðhæðar hennar, 45.000.000 krónur, fælist annars vegar í yfirtöku áhvílandi veðskulda, samtals að fjárhæð 25.000.000 krónur, en hins vegar í greiðslu eftirstöðva með peningum á fjórum nánar tilteknum gjalddögum frá 25. júní 1997 til 25. apríl 1998. Samkvæmt skriflegum kaupsamningi, sem gerður var 30. desember 1996, var kaupverð það sama og fram kom í tilboði, en áhvílandi veðskuldir á eigninni, sem kaupandi skyldi yfirtaka, eru sagðar nema 17.904.025 krónum. Í samræmi við þetta var um það samið, að útborgun með peningum skyldi hækka um 7.095.975 krónur og að sú fjárhæð yrði innt af hendi í einu lagi fyrir 1. maí 1997. Í kaupsamningi var að öðru leyti ekki haggð við ákvæðum kauptilboðs um greiðslu útborgunar. Þar sem löggæringar þessir tóku til allrar jarðhæðar hússins var ekki sérstaklega getið um fjárhæð þeirra veðkrafna, sem eingöngu hvíldu á þeim eignarhlutum sem forkaupsréttur aðalstefnanda náði til. Greinir aðila á um það atriði. Þykir rétt að leggja tölulega útlitun gagnstefnanda til grundvallar hvað þetta varðar. Samkvæmt því er út frá því gengið við úrlausn málsins, að yfirteknar veðskuldir miðað við 29. desember 1996 hafi numið 8.686.133 krónum. Útborgunargreiðsla skyldi samkvæmt því nema 12.351.367 krónum. Að því er varðar yfirtöku veðskulda að öðru leyti, svo og skatta og skyldur, er svohljóðandi ákvæði í kauptilboði: „Hin selda eign skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma, sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, svo og vexti og verðbætur á vexti af yfirteknum lánum, en seljandi til sama tíma. Greiðslur í hússjóð, vexti og verðbætur á vexti af yfirteknum lánum skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag, svo og iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld og greiða við undirritun afsals eða á gjalddögum lánanna, ef þeir eru fyrir.“ Sambærilegt ákvæði er í kaupsamningnum frá 30. desember 1996.

2. Með framangreindum dómi Hæstaréttar var ágreiningur aðila um gildi forkaupsréttar aðalstefnanda í tengslum við kaupsamning þann, sem gerður hafði verið við dánarbú Ólafs Óskarssonar 30. desember 1996, endanlega til lykta leiddur. Var með því staðfest að kaupsamningur hefði komist á milli aðalstefnanda og þáverandi eiganda jarðhæðar hússins, B-30 ehf., með þeim skilmálum, sem að framan greinir. Fram að uppkvaðningu dómsins hafði sú afstaða félagsins, að kaupsamningur væri fallinn úr gildi sökum þess að aðal-

stefnandi hafi kosið að neyta forkaupsréttar, leitt til þess, að aðalstefnanda var ekki gefið tilefni til að bjóða fram frekari greiðslu en hann gerði með bréfi 12. maí 1997, eða greiða kaupverð á geymslureikning. Var í ljósi þessa ekki fallist á það með gagnstefnanda í dómi Hæstaréttar, að aðalstefnandi „hafi glatað rétti með því að hafa ekki innt af hendi kaupverð“.

Við mat á því hvort aðalstefnandi hafi glatað rétti sínum til eignarinnar í kjölfar dóms Hæstaréttar, svo sem gagnstefnandi heldur fram, er fyrst til þess að líta, að af hans hálfu hefur það aldrei verið gefið í skyn, svo séð verði, að hann hefði í hyggju að falla frá kaupunum. Hins vegar var þeim eindregna vilja aðalstefnanda lýst í bréfi lögmanns hans til lögmanns gagnstefnanda tæpum mánuði eftir uppkvaðningu dómsins, að frá kaupunum yrði gengið. Þá munu aðalstefnandi og fyrirsvarsmaður gagnstefnanda hafa rætt málið lítillaga sín í milli um svipað leyti. Bréfi lögmanns aðalstefnanda svaraði lögmaður gagnstefnanda með bréfi 22. desember 1998. Í því segir svo meðal annars: „[Umbjóðandi] minn lítur svo á að réttur [umbjóðanda] yðar, sem viðurkenndur var með dóminum, sé nú niður fallinn þar sem hann hefur ekki efnt réttilega greiðsluskyldu sína.“ Í kjölfar þessa leitaði aðalstefnandi atbeina dómstóla að nýju með kröfugerð um skyldu gagnstefnanda til útgáfu afsals gegn greiðslu endurgjalds, svo sem greinir í stefnu í aðalsök. Var stefnan gefin út 5. janúar 1999 og hún birt 9. sama mánaðar.

Skylda aðalstefnanda til að inna af hendi endurgjald til gagnstefnanda fyrir þá eignarhluta jarðhæðar Fjarðargötu 17, sem forkaupsréttur hans náði til, lá fyrir með ótvíræðum hætti að dómi Hæstaréttar gengnum. Á því tímamarki var hins vegar ljóst að aðila greindi á um ýmis atriði, sem lutu að niðurstöðu um fjárhæð þess endurgjalds. Með framangreindu bréfi lögmanns gagnstefnanda 22. desember 1998 lá síðan fyrir sú afstaða gagnstefnanda, að aðalstefnandi ætti ekki lengur rétt til eignarinnar þar sem hann hefði ekki réttilega efnt greiðsluskyldu sína. Var aðalstefnanda að svo komnu og með sama hætti og áður ekki gefið tilefni til að bjóða fram greiðslu kaupverðs án málsóknar.

Þegar framangreint er virt verður ekki fallist á það með gagnstefnanda, að næg efni séu til þess að taka sýknukröfu hans til greina vegna atvika fram að höfðun aðalsakar.

3. Sýknukröfu sína í aðalsök byggir gagnstefnandi í annan stað á því, að sú greiðsla, sem aðalstefnandi býður nú fram gegn útgáfu afsals, sé ekki í samræmi við skilmála kauptilboðsins frá 29. desember 1996. Er sjónarmiðum gagnstefnanda sem að þessu lúta áður lýst.

Í tilvitnuðu kauptilboði fólst, að kaupanda bæri að yfirtaka áhvílandi veðskuldabréf, sem samkvæmt kaupsamningi 30. desember 1996 námu að eftirstöðvum 17.904.025 krónum. Svo sem fram er komið verður lagt til grundvallar

dómi, að eftirstöðvar þeirra, að því er tekur til eignarhluta 0103 og 0104, hafi á sama tímamarki numið 8.686.133 krónum. Telst aðalstefnandi bundinn af þessu ákvæði tilboðsins, en fyrir liggur með nægilega skýrum hætti, að heimild til uppgreiðslu skuldabréfanna á lánstímanum var afnumin með skilmálabreytingu 29. nóvember 1994. Eru ekki efni til að fallast á það sjónarmið aðalstefnanda, að hann eigi rétt til afsals gegn staðgreiðslu kaupverðs, svo sem miðað er við í aðalkröfu hans. Verður sú krafa aðalstefnanda því ekki tekin til greina.

Í kafla 1 hér að framan er greint efnislega frá öðrum þeim skyldum, sem hvíla á kaupanda umræddra eignarhluta samkvæmt samþykktu kauptilboði og kaupsamningi um þá 29. og 30. desember 1996. Forkaupsréttur aðalstefnanda varð virkur vegna þessa samnings. Um réttindi og skyldur aðalstefnanda fer eftir þeim skilmálum sem þar greinir, svo sem mælt hefur verið fyrir um með dómi Hæstaréttar. Í því felst meðal annars, að miða ber yfirtöku veðskulda við 29. desember 1996 og greiðslu vaxta af þeim við umsaminn afhendingardag, 1. apríl 1997. Standa að mati dómsins ekki viðhlítandi rök til þeirrar niðurstöðu, að víkja megi frá þessum ákvæðum kauptilboðs með þeim hætti, sem fyrsta og önnur varakrafa aðalstefnanda gera ráð fyrir. Verður krafa aðalstefnanda um útgáfu afsals gegn greiðslu þess endurgjalds, sem þar er boðin fram, því ekki tekin til greina.

Samkvæmt kauptilboðinu frá 29. desember 1996 er við það miðað, að kaupandi hirði arð af eigninni frá og með afhendingardegi hennar, 1. apríl 1997, og greiði af henni skatta og skyldur frá sama tíma. Er hér um tíðkanlegt ákvæði að ræða. Í slíku ákvæði felst, að tekjur af fasteign renna til kaupanda hennar frá og með umsömdum afhendingardegi, en um leið fellur á hann skylda til að innna af hendi greiðslu á gjöldum, sem falla á eignina frá sama tímamarki. Í þriðju varakröfu aðalstefnanda er við það miðað að uppgjöri aðila í tengslum við útgáfu afsals verði hagað til samræmis við þetta ákvæði kauptilboðs. Þrátt fyrir að tilhögun uppgjors að því er tekur til skatta og gjalda miðað við afhendingardag sé ekki sett fram tölulega í þessari varakröfu aðalstefnanda, er það mat dómsins, að með henni sé nægilega mælt fyrir um þá skyldu, sem aðalstefnandi er að þessu leyti reiðubúinn til að gangast undir gegn útgáfu afsals. Að því er varðar kröfu um endurgreiðslu leigugjalds er það að segja, að þegar gagnstefnanda bar með réttu að afhenda aðalstefnanda umrædda eignarhluta jarðhæðar fasteignarinnar Fjarðargötu 17, féll skylda aðalstefnanda til greiðslu þess niður. Greiðsla leigu til gagnstefnanda frá 1. apríl 1997 til 1. janúar 1998 var því umfram skyldu. Aðila málsins greinir ekki á um tölulegan grundvöll þess að þessu leyti og ekkert er fram komið sem leitt getur til þess, að endurgreiðslukrafa aðalstefnanda sé niður fallin, en við skil á leigu til gagnstefnanda eftir að aðalstefnanda hafði borist vitneskja um þau kaup, sem forkaupsréttur

hans tekur til, var jafnan af hálfu aðalstefnanda gerður fyrirvari um greiðsluskyldu og áskilnaður hafður uppi um endurheimtu. Verður samkvæmt þessu ekki fallist á það með gagnstefnanda, að krafa aðalstefnanda um endurgreiðslu leigugjalds að fjárhæð 1.814.395 krónur sé í andstöðu við ákvæði kauptilboðs.

Í þriðju varakröfu aðalstefnanda er greiðsla kaupverðs boðin fram með þeim hætti, að hann taki að sér greiðslu áhvílandi veðskulda miðað við stöðu þeirra 29. desember 1996, þó þannig, að skylda til greiðslu vaxta og verðbóta af vöxtum fram til 1. apríl 1997 hvíli á gagnstefnanda. Greiðsluboð þetta telst í fullu samræmi við ákvæði kauptilboðs, svo sem þegar er rakið. Þá leiðir skortur á tölulegri útlistun málsins að því er þennan þátt þess varðar ekki til þess, að um ófullnægjandi greiðsluboð sé að ræða.

Samkvæmt framansögðu telst boð aðalstefnanda um greiðslu endurgjalds samkvæmt þriðju varakröfu vera í nægjanlegu samræmi við ákvæði þess samnings, sem tókst um umrædda eignarhluta fasteignarinnar Fjarðargötu 17 í Hafnarfirði í árslok 1996. Er þá litið framhjá hugsanlegri skyldu til greiðslu vaxta samkvæmt kröfum í gagnsök, enda verður ekki litið svo á í ljósi ágreinings aðila, að niðurstaða þar um geti haft áhrif þegar tekin skal afstaða til þess, hvort um viðhlítandi greiðsluboð á grundvelli kauptilboðs sé að ræða.

Af öllu framangreindu leiðir, að hafna ber sýknukröfu gagnstefnanda í aðalsök, svo og aðalkröfu hans í gagnsök.

4. Í varakröfu gagnstefnanda í gagnsök er því haldið fram, að greiðsla gagnstefnanda á afborgunum, vöxtum og verðbótum af áhvílandi lánum, sem með réttu eigi að falla á aðalstefnanda, nemi 2.585.659 krónum. Hafi þá verið tekið tillit til þess að gagnstefnanda beri að greiða vexti og verðbætur á vexti fram að afhendingardegi 1. apríl 1997. Þá kveðst gagnstefnandi hafa greitt 225.340 krónur í fasteignagjöld, sem fallið hafi á eignina frá umsömdum afhendingardegi. Þessi tölulega útlistun málsins hefur ekki sætt athugasemdum af hálfu aðalstefnanda. Verður aðalstefnanda því gert að greiða gagnstefnanda þær fjárhæðir sem hér um ræðir, enda fer sú niðurstaða saman við þriðju varakröfu hans. Um uppgjör á sköttum og gjöldum að öðru leyti fer eftir ákvæðum kauptilboðs 29. desember 1996. Í því felst, svo sem áður er rakið, að aðalstefnanda ber að standa skil á þeim sköttum og gjöldum sem kunna að hafa fallið á umrædda eignarhluta frá og með 1. apríl 1997, en gagnstefnanda fram til þess tíma. Samkvæmt málalátibúnaði gagnstefnanda er auk fasteignagjalda um að ræða gjald í hússjóð og iðgjald brunatryggingar, en gögn þar um hafa ekki verið lögð fram í málinu. Um arð af eignarhlutunum fer með sama hætti.

5. Í dómi Hæstaréttar í máli aðila 19. nóvember 1998 kemur fram það mat réttarins, svo sem áður er rakið, að með afstöðu gagnstefnanda í símskeyti til

aðalstefnanda 9. maí 1997 hafi aðalstefnanda ekki verið gefið tilefni til að bjóða fram frekari greiðslu en hann gerði með bréfi 12. sama mánaðar, eða greiða kaupverð á geymslureikning. Að dómi Hæstaréttar gengnum þurfti aðalstefnandi síðan að nýju að leita atbeina dómstóla vegna málsins og þá í ljósi þeirrar eindregnu afstöðu gagnstefnanda í bréfi lögmanns hans frá 22. desember 1998, að réttur aðalstefnanda til umræddra eignarhluta væri fallinn niður. Að þessu virtu eru engin efni til að líta svo á að um vanefndir á greiðslu kaupverðs af hálfu aðalstefnanda hafi verið að ræða. Réttur gagnstefnanda til töku dráttarvaxta telst því ekki hafa stofnast fram að uppkvaðningu þessa dóms. Hins vegar þykir gagnstefnandi eftir atvikum eiga rétt til þeirra vaxta sem tilgreindir eru í þriðju varakröfu hans í gagnsök. Fer um þessa vexti svo sem nánar greinir í dómsorði. Með sama hætti þykir aðalstefnandi eiga rétt til vaxta af leigu-greiðslum, sem hann samkvæmt framansögðu innti af hendi umfram skyldu. Um þá fer svo sem í dómsorði greinir.

Rétt þykir, að greiðslur aðalstefnanda til gagnstefnanda, svo sem hér er mælt fyrir um þær, beri dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá uppkvaðningu dóms þessa til greiðsludags. Um dráttarvexti af endurgreiðslukröfu aðalstefnanda fer með sama hætti.

6. Niðurstaða málsins er samkvæmt framansögðu sú, að fallist er á kröfu aðalstefnanda um skyldu gagnstefnanda til útgáfu afsals til aðalstefnanda fyrir eignarhlutum 0103 og 0104 fasteignarinnar Fjarðargötu 17 í Hafnarfirði gegn greiðslu kaupverðs í samræmi við þriðju varakröfu aðalstefnanda í aðalsök og svo sem nánar greinir í dómsorði, en að teknu tilliti til vaxtakröfu gagnstefnanda, svo sem hún er sett fram í þriðju varakröfu hans í gagnsök, sbr. 2. mgr. 8. gr. vaxtalaga nr. 25/1987.

7. Málskostnaður í aðalsök og gagnsök verður ákveðinn í einu lagi. Verður gagnstefnanda í ljósi framangreindra málsúrslita gert að greiða aðalstefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 300.000 krónur.

Þorgeir Ingi Njálsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

Rúmar fjórar vikur eru nú liðnar frá því að munnlegur flutningur málsins fór fram. Stafar dráttur á dómsuppsögu af embættisönnum dómarans. Með því að lögmennt aðila hafa lýst því yfir að þeir telji endurflutning málsins óþarfan og dómari er þeirri afstöðu samþykkur, stendur 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála því ekki í vegi, að dómur verði nú á málið lagður.

D ó m s o r ð :

Gagnstefnanda, ÁHÁ-byggingum ehf., er skylt að gefa út afsal til aðalstefnanda, Ingvars Guðmundssonar, fyrir eignarhlutum 0103 og 0104 í fasteigninni að Fjarðargötu 17, Hafnarfirði, gegn greiðslu, svo sem hér greinir:

1. Aðalstefnandi greiði gagnstefnanda 12.351.367 krónur með eftirgreindum ársvöxtum: 0,9% af 3.001.867 krónum frá 30. apríl 1997 til 1. júní s.á., en 1,0% frá þeim degi til 25. s.m., en af 5.339.242 krónum frá þeim degi til 1. ágúst s.á., en 0,9% frá þeim degi til 25. s.m., en af 7.676.617 krónum frá þeim degi til 1. september s.á., en 0,8% frá þeim degi til 24. nóvember s.á., en af 10.013.992 krónum frá þeim degi til 1. janúar 1998, en 0,9% frá þeim degi til 1. mars s.á., en 0,8% frá þeim degi til 25. apríl s.á., en af 12.351.367 krónum frá þeim degi til 1. maí s.á., en 0,7% frá þeim degi til 1. nóvember s.á., en 0,6% frá þeim degi til 1. apríl 1999, en 0,7% frá þeim degi til 1. maí s.á., en 0,8% frá þeim degi til uppkvaðningar þessa dóms, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

2. Aðalstefnandi yfirtekur áhvílandi veðskuldir miðað við stöðu þeirra 29. desember 1996, þó þannig að gagnstefnandi greiðir vexti og verðbætur af vöxtum til 1. apríl 1997.

3. Aðalstefnandi greiði gagnstefnanda 2.585.659 krónur með eftirgreindum ársvöxtum: 0,9% af 135.731 krónu frá 1. maí 1997 til 3. s.m., en af 274.444 krónum frá þeim degi til 1. júní s.á., en 1,0% frá þeim degi til 1. ágúst s.á., en 0,9% frá þeim degi til 17. s.m., en af 479.395 krónum frá þeim degi til 1. september s.á., en 0,8% frá þeim degi til 1. nóvember s.á., en af 716.565 krónum frá þeim degi til 3. s.m., en af 957.917 krónum frá þeim degi til 1. janúar 1998, en 0,9% frá þeim degi til 17. febrúar s.á., en af 1.192.063 krónum frá þeim degi til 1. mars s.á., en 0,8% frá þeim degi til 1. maí s.á., en 0,7% af 1.425.679 krónum frá þeim degi til 3. s.m., en af 1.663.884 krónum frá þeim degi til 17. ágúst s.á., en af 1.894.878 krónum frá þeim degi til 1. nóvember s.á., en 0,6% af 2.124.060 krónum frá þeim degi til 3. s.m., en af 2.357.880 krónum frá þeim degi til 17. febrúar 1999, en af 2.585.659 krónum frá þeim degi til 1. apríl s.á., en 0,7% frá þeim degi til 1. maí s.á., en 0,8% frá þeim degi til uppkvaðningar þessa dóms, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

4. Aðalstefnandi greiði gagnstefnanda 225.340 krónur með eftirgreindum ársvöxtum: 1,0% af 143.395 krónum frá 15. júní 1997 til 1. ágúst s.á., en 0,9% frá þeim degi til 1. september s.á., en 0,8% frá þeim degi til 1. janúar 1998, en 0,9% frá þeim degi til 1. mars s.á., en 0,8% frá þeim degi til 1. maí s.á., en 0,7% frá þeim degi til 15. júní s.á., en af 172.809 krónum frá þeim degi til 1. nóvember s.á., en 0,6% frá þeim degi til 15. janúar 1999, en af 225.340 krónum frá þeim degi til 1. apríl s.á., en 0,7% frá þeim degi til 1. maí s.á., en 0,8% frá þeim degi til uppkvaðningar þessa dóms, en með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Um arð af eignarhlutunum og skatta og gjöld af þeim fer að öðru leyti svo sem í forsendum greinir.

Til frádráttar greiðslum aðalstefnanda samkvæmt framansögðu komi 1.814.395 krónur ásamt eftirgreindum ársvöxtum: 0,9% af 197.689 krónum frá 10. apríl 1997 til 3. maí s.á., en af 395.741 krónu frá þeim til 1. júní s.á., en 1,0% frá þeim degi til 10. s.m., en af 593.793 krónum frá þeim degi til 9. júlí s.á., en af 795.644 krónum frá þeim degi til 1. ágúst s.á., en 0,9% frá þeim degi til 8. s.m., en af 997.857 krónum frá þeim degi til 1. september s.á., en 0,8% frá þeim degi til 10. s.m., en af 1.202.150 krónum frá þeim degi til 10. október s.á., en af 1.406.081 krónu frá þeim degi til 10. nóvember s.á., en af 1.610.374 krónum frá þeim degi til 10. desember s.á., en af 1.814.395 krónum frá þeim degi til 1. janúar 1998, en 0,9% frá þeim degi til 1. mars s.á., en 0,8% frá þeim degi til 1. maí s.á., en 0,7% frá þeim degi til 1. nóvember s.á., en 0,6% frá þeim degi til 1. apríl 1999, en 0,7% frá þeim degi til 1. maí s.á., en 0,8% frá þeim degi til uppkvaðningar dóms, en með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Gagnstefnandi greiði aðalstefnanda 300.000 krónur í málskostnað.