

degi til 21. febrúar 1978, 19% ársvexti frá þeim degi til 1. janúar 1979, af kr. 1.519,85 frá þeim degi til 1. júní 1979, 22% ársvexti frá þeim degi til 1. september 1979, 31% ársvexti frá þeim degi til 1. janúar 1980, af kr. 2.304,65 frá þeim degi til 1. júní 1980, 35% ársvexti frá þeim degi til 1. janúar 1981, af kr. 9.152,15 frá þeim degi til 1. júní 1981, 34% ársvexti frá þeim degi til 1. janúar 1982, af kr. 30.035,25 frá þeim degi til 1. nóvember 1982, 42% ársvexti frá þeim degi til 1. janúar 1983 af kr. 39.588,25 frá þeim degi til 21. september 1983, 35% ársvexti frá þeim degi til 21. október 1983, 32% ársvexti frá þeim degi til 21. nóvember 1983, 27% ársvexti frá þeim degi til 21. desember 1983, 21,5% ársvexti frá þeim degi til 21. janúar 1984, 15% ársvexti frá þeim degi til 11. ágúst 1984, 17% ársvexti frá þeim degi til 1. janúar 1985, 24% ársvexti frá þeim degi til 11. maí 1985 og 22% ársvexti frá þeim degi til uppsögu dóms þessa og dómvexti frá þeim degi til greiðsludags.

Ákærði greiði allan kostnað sakarinnar, þar með talin saksóknarlaun í ríkissjóð, kr. 50.000,00 og málsvarnarlaun skipaðs verjanda síns, Guðmundar Ingva Sigurðssonar hæstaréttarlögmanns, kr. 65.000,00.

Dómi þessum ber að fullnægja með aðför að lögum.

Fimmtudaginn 26. febrúar 1987.

Nr. 198/1986. **Helgi Reynir Björgvinsson og**

Hanna Níelsdóttir

(Baldur Guðlaugsson hrl.)

gegn

Gylfa Sigurgeirssyni

(Jón Oddsson hrl.)

Fasteignakaup. Verðtrygging. Vísitölutryggð veðskuldabréf.
Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Guðmundur Skaftason og Guðrún Erlendsdóttir.

Áfrýjendur skutu málinu upphaflega til Hæstaréttar með stefnu 12. desember 1985 að fengnu áfrýjunarleyfi 10. s.m. samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973. Með dómi 24. júní 1986 var máli þessu vísað frá Hæstarétti. Áfrýjendur áfrýjuðu að nýju til Hæstaréttar með stefnu 27. s.m. samkvæmt heimild í 36. gr. laga nr. 75/1973. Þeir krefjast sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og að áfrýjendur verði dæmdir in solidum til greiðslu málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Veðskuldabréf þau, er skuldirnar byggjast á eða eftirrit þeirra, hafa ekki verið lögð fram í málinu. En málsaðiljar hafa lýst yfir því, að ekki sé ágreiningur um tölulegan útreikning dómkröfunnar eða um vaxtakröfuna.

Með kaupsamningnum 6. maí 1980 tók stefndi að sér að greiða áhvilandi veðskuldir á 1. veðrétti hinnar seldu eignar við Veðdeild Landsbanka Íslands að eftirstöðvum 22.260,79 krónur. Er þar miðað við fjárhæð veðskuldabréfanna án álags vegna verðbótaákvæða þeirra. Í málinu er vottorð Landsbanka Íslands þess efnis, að í maí 1980 hafi eftirstöðvar þeirra að meðtöldum verðbótum numið 44.642,34 krónum. Mismunurinn er fjárhæð dómkröfunnar 22.381,55 krónur. Ekki er sannað að stefndi hafi, er kaupin gerðust, tekið að sér greiðslu hærri fjárhæðar en í samningnum greinir. Upplýst er í málinu að greiðslu verðbótafjárhæðarinnar bar á góma við útgáfu afsalsins. Þrátt fyrir framangreint er ekki getið í afsalinu fjárhæða veðskuldanna eða þess að stefndi hafi tekist á hendur greiðslu verðbótaálagsins. Var það þó nauðsynlegt, eins og á stóð, ef breyta átti efnislega ákvæðum kaupsamningsins, að sú breyting kæmi fram skýrum orðum í afsali. Þá verður ekki af málflutningi aðilja ráðið hvaða ástæða gat til þess legið, að stefndi tæki á sig auknar skuldbindingar með afsalinu að þessu leyti. Þótt ekki sé sannað að stefndi hafi gert sérstakan fyrirvara við ákvæði afsalsins um yfirtöku veðskuldanna þykir það eftir öllum málavöxtum ekki eiga að leiða til þess að hann glati kröfunni.

Með vísan til framangreindrar athugasemdar og forsendna héraðsdóms að öðru leyti á hann að vera óraskaður.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma áfrýjendur til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti eins og greinir í dómsorði.

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjendur, Helgi Reynir Björgvinsson og Hanna Níelsdóttir, greiði stefnda, Gylfa Sigurgeirssyni, in solidum 20.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

Magnúsar Þ. Torfasonar hæstaréttardómara.

Í kaupsamningi aðilja var svofellt ákvæði:

„Kaupandi tekur að sér að greiða eftirtaldar áhvílandi veðskuldir:

a) á 1. veðr. til Veðdeildar Landsb. Ísl. skv. 3 veðbréfum útgefnum 23.8. '76, 3.3. '77 og 1.9. '77 nú að eftirstöðvum (vísitölutr.) kr. 2.226.079;“

Ákvæði þetta er eðlilegt að skilja svo að hin tilgreinda fjárhæð sé grunnupphæð sem greiða eigi með vísitöluálagi. Veðskuldabréf þau, sem um er að ræða eða eftirrit þeirra, liggja ekki frammi í málinu. Verður því ekki séð hvort þau hafi haft að geyma ákvæði um að vísitöluhækkun ætti að koma á höfuðstól skuldarinnar eða einstakar afborganir þegar þær féllu í gjalddaga. Stefndi greiddi afborganir af skuldabréfunum að því er ætla verður fyrstu daga maímánaðar 1981. Honum varð þá ljóst af greiðslukvittunum að eftirstöðvar lánanna voru aðrar og hærri en sú fjárhæð sem í kaupsamningi greindi ef vísitöluálag var reiknað á þær og ráðgaðist strax við endurskoðanda sinn að eigin sögn.

Eigi að síður tók stefndi við afsali fyrir hinni seldu íbúð úr hendi áfrýjenda hinn 16. júlí 1981 án þess að gera nokkurn fyrirvara um kröfugerð á hendur þeim vegna rangrar tilgreiningar á fjárhæð veðskulda í kaupsamningi. Var þó í afsalinu tekið fram að áfrýjandi hefði tekið að sér lán „á 1. veðrétti til Veðd. L.Í. skv. 3 veðbr.útg. 23/8 1976, 3/3 og 1/9 1977 (vísit. tr.)“ Samtímis undirritaði hann og uppgjör um skiptingu fasteignagjalda og vaxta vegna hinnar seldu íbúðar, einnig án fyrirvara.

Þegar framangreint er virt, og þess ennfremur gætt að stefndi hófst ekki handa um kröfugerð á hendur áfrýjendum svo að séð verði fyrr en í byrjun febrúar 1982, tel ég að sýkna beri áfrýjendur

af kröfum hans í málinu og dæma hann til að greiða þeim samtals 40.000,00 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Kópavogs 2. júlí 1985.

Mál þetta, sem dómtekið var 26. f.m. að loknum munnlegum málflutningi, er höfðað hér fyrir bæjarþinginu af Gylfa Sigurgeirssyni skrifstofumanni, nnr. 2649-1568, Álfhólsvegi 149 í Kópavogi á hendur hjónunum Helga Reyni Björgvinssyni leirkerasmið, nnr. 3954-6396, og Hönnu Nielsdóttur skrifstofumanni, nnr. 3707-8298, Hólabergi 80 í Reykjavík.

Stefnandi gerir þær dómkröfur að báðum stefndu verði gert in solidum að greiða honum skuld að fjárhæð kr. 29.907,66 með 46% ársvöxtum frá 1. október 1980 til 1. mars 1981, en 39% ársvöxtum frá þeim degi til stefnubirtingardags, en hæstu lögleyfðu dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, svo og til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu, skv. gjaldskrá LMFÍ, að mati dómsins. Til vara, að stefndu verði gert in solidum að greiða stefnanda kr. 22.381,55 með 46% ársvöxtum frá 1. október 1980 til 1. mars 1981, en 39% ársvöxtum frá þeim degi til stefnubirtingardags, en hæstu lögleyfðu dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, svo og til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu skv. gjaldskrá LMFÍ, að mati dómsins.

Af hálfu stefndu er krafist sýknu af stefnukröfum og málskostnaðar að mati dómsins.

Samkvæmt fyrirbyggjandi skjölum og gögnum eru helstu málsatvik þau, að á grundvelli kauptilboðs stefnanda í maíbyrjun 1980 seldu stefndu honum 2ja herbergja íbúð sína á 1. hæð hússins nr. 149 við Álfhólsveg í Kópavogi fyrir gkr. 27.000.000,- Voru kaupin gerð fyrir milligöngu Fasteignasölu Kópavogs og var kaupsamningur undirritaður á skrifstofu hennar hinn 6. maí 1980.

Í samningnum segir svo um kaupverðið og greiðslu þess:

„Kaupverð er umsamið kr. 27.000.000,00 —Tuttugu og sjö milljónir 00/100— og greiðist það svo sem hér segir:

1. Við undirritun kaupsamnings þessa	kr. 3.000.000,00
2. Hinn 15.07. 1980	kr. 7.000.000,00
3. Hinn 15.10. 1980	kr. 2.000.000,00
4. Hinn 01.12. 1980	kr. 1.000.000,00
5. Hinn 15.02. 1981	kr. 4.000.000,00
6. Hinn 15.03. 1981	kr. 2.700.000,00
7. Hinn 15.07. 1981	kr. 2.000.000,00
8. Við úthlutun G-láns, þó eigi síðar en 01.03. 1981	kr. 3.073.921,00

9. Kaupandi tekur að sér að greiða eftirtalдар áhvílandi veðskuldir

a) á 1. veðr. til Veðdeildar Landsb. Ísl.

skv. 3 veðbréfum, útg. 23.8. '76, 3.3. '77

og 1.9. '77 nú að eftirstöðvum (vísitöluutr.) kr. 2.226.079,00

Samtals kr. 27.000.000,00“

Stefnandi tók við íbúðinni á umsömdum tíma hinn 1. október 1980. Afsal var gefið út hinn 16. júlí 1981 og þá jafnframt gerðar upp greiðslur vaxta- og fasteignagjalda. Stefnandi hafði nokkru áður greitt af áhvílandi lánum í Veðdeild Landsbanka Íslands og þá veitt því eftirtekt, að skráðar eftirstöðvar veðdeildarlánanna með vísitölu voru u.þ.b. kr. 61.000,00 þótt í kaupsamningi væru þær tilgreindar 22.260,79 nýkrónur. Stefnandi hafði greiðslukvittanirnar meðferðis við afsalsgerðina og kveðst hafa borið fram mótmæli út af þessu, en ekki gert sér grein fyrir réttarstöðu sinni og því viljað leita sér álits og ráðlegginga sérfróðra manna. Því er andmælt af hálfu stefndu að stefnandi hafi nokkur mótmæli borið fram við afsalsgerðina, heldur þvert á móti virst sætta sig fyllilega við yfirtöku veðdeildarlánanna með vísitöluálaginu.

Í yfirheyrslum voru aðilar á einu máli um það að ekki hefði neitt verið um það fjallað milli þeirra við kaupin, hvernig farið væri um eftirstöðvar veðdeildarlánsins þ.e. hvort tilgreind fjárhæð væri með eða án vísitöluálags.

Stefnandi kveðst hafa gert sitt tilboð með það í huga að kaupa íbúðina á gkr. 27.000.000,- en hún hefði verið boðin til sölu á gkr. 30.000.000,00 í auglýsingum. Hann hefði treyst því sem fasteignasalinn Guðmundur Þórðarson hefði upplýst sig um eftirstöðvar áhvílandi veðskulda, að þær væru gkr. 2.226.079,- Annars hefði hann verið að kaupa íbúðina á nær 30 milljónir en ekki 27.

Guðmundur Þórðarson héraðsdómslögmaður, sem var annar eigenda Fasteignasölu Kópavogs á umræddum tíma og annaðist sölna, hefur borið vitni í málinu. Guðmundur segir að á þessum tíma hafi það ekki tíðkast í fasteignaviðskiptum að tilgreina eftirstöðvar veðdeildarlána með upp-reiknuðu vísitöluálagi heldur hefði grunnupphæðin verið látin nægja. Það hefði verið verklagsregla hjá sér að útskýra þetta fyrir öllum hugsanlegum kaupendum og á þann hátt að kaupanda bæri að taka við þessum veðskuldum með áföllnu vísitöluálagi. Aðspurður kveðst Guðmundur ekki muna það, hvort hann hafi sérstaklega útskýrt þetta fyrir stefnanda, enda langt um liðið. Félagi sinn, Guðmundur Jónsson lögfræðingur, hafi gengið frá kaupsamningi, en hann muni eftir því að hafa gengið frá afsalinu. Þá hafi legið fyrir kvittanir í fórum stefnanda vegna greiðslu af veðdeildarlánum og þar komið fram hverjar eftirstöðvarnar voru með vísitöluálaginu.

Hafi eigi annað virst en að stefnandi sætti sig við það. Því hafi það komið sér á óvart er stefnandi höfðaði mál þetta.

Stefnandi rökstyður aðaldómkröfu sína með því, að í kaupsamningi hafi verið settar rangar upplýsingar um eftirstöðvar þeirra veðskulda sem hann skyldi taka við. Þær hafi í raun numið samtals kr. 52.168,45 hinn 1. október 1981, er uppgjör vaxta hafi farið fram, en ekki kr. 22.260,79 svo sem reiknað hafi verið með í kaupsamningi. Þar af leiðandi hafi hann ofgreitt til seljanda kr. 29.907,66. Hann hafi verið í góðri trú um að upplýsingar um stöðu áhvilandi lána væru réttar, enda forsenda af sinni hálfu fyrir kaupunum að kaupverðið væri gkr. 27.000.000,00, en ekki önnur og mun hærri upphæð.

Hann kveðst hafa borið fram mótmæli við afsalsgerðina vegna upplýsinga um stöðu veðdeildarlánanna, en þar sem hann hafi ekki verið viss um rétt sinn hafi hann ekki borið fram ákveðnar kröfur. Því sé fjarri lagi að hann hafi sýnt af sér tómlæti.

Varakrafa stefnanda er byggð á því að eftirstöðvar veðdeildarlánanna hafi numið kr. 44.645,34 í maí 1980, er kaupsamingur hafi verið gerður. Samkvæmt því hafi hann ofgreitt kr. 22.381,55, verði miðað við það tíma-mark.

Stefndu rökstyðja sýknukröfu sína með því að á þeim tíma er kaupsamningurinn hafi verið gerður hafi það ekki tíðkast í fasteignaviðskiptum að uppreikna yfirteknar veðskuldir með áföllnum verðbótum, heldur hafi kaupendur yfirleitt yfirtekið slíkar veðskuldir á grunnverði. Það hefði hins vegar komið skýrt fram í viðræðum stefnanda og fasteignasalans Guðmundar Þórðarsonar að uppgefnar eftirstöðvar væru án áfallinnar vísitölu og að stefnanda sem kaupanda bæri að standa straum af vísitöluálaginu að auki.

Við útgáfu afsals hafi það ótvírætt legið fyrir hvernig farið var um eftirstöðvar greindra veðskulda. Stefnandi hafi þá í engu hreyft athugasemdum eða mótmælum út af þessu atriði. Það sé því ljóst að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti og í öllu falli firrt sig öllum hugsanlegum rétti til endurgreiðslna með aðgerðarleysi, þar sem hann hafi fyrst gert kröfur sínar tæpum tveimur árum eftir gerð kaupsamningsins.

Þá er á það bent, að stefnandi hafi sjálfur eigi greitt nema brot af þeirri fjárhæð sem hann krefjist endurgreiðslu á.

Stefndu mótmæla vaxtakröfu stefnanda sem of hárrí.

Forsendur og niðurstaða.

Eins og að framan greinir segir stefnandi það hafa verið meginforsendu sína fyrir kaupunum að kaupverðið væri í raun gkr. 27.000.000,00. Því er ómótmælt, sem hann segir, að íbúðin hafi verið auglýst á gkr. 30.000.000,00.

Stefndu bera bæði að umsamið kaupverð hafi verið eðlilegt og sanngjarnt með tilliti til þess hvernig það greiddist.

Stefndu hafa ekki fært fram sönnur fyrir því að það hafi verið viðtekin viðskiptavenja í fasteignakaupum vorið 1982 að kaupendur bæru einir áfallið vísitöluálág veðdeildarlána þótt einungis höfuðstóll án vísitöluálags væri tilgreindur í kaupsamningi. Eigi heldur að fasteignasalinn hafi útskýrt þetta atriði á ofangreindan veg fyrir stefnanda við kaupin. Verður því við það að miða, að umsamið kaupverð hafi verið gkr. 27.000.000,00 og ekkert af neinu tagi þar fram yfir, enda gefur orðalag í kaupsamningi enga stoð ályktun um annað.

Þar sem höfuðstóll eftirstöðva veðdeildarlánanna var tilgreindur í kaupsamningi án vísitöluálags leiddi það til þess að stefnandi greiddi til stefndu of mikið sem nam áföllnu vísitöluálagi á kaupdegi, en eftir atvikum hér þykir eðlilegt við það að miða að stefnandi sem kaupandi stæði straum af vísitölu-tryggingunni frá þeim tíma.

Við útgáfu afsals í júlí 1981 var stefnanda ljóst að áfallið vísitöluálág var þá orðið u.þ.b. kr. 40.000,00. Er ósannað, sem stefnandi heldur fram, að hann hafi borið fram kröfur eða gert athugasemdir út af þessu atriði. Þótt þessu sé á þennan veg farið og stefnandi hafi tekið við og undirritað afsal, verður eigi talið eins og mál þetta er vaxið að hann hafi við útgáfu afsalsins beint eða óbeint samþykkt viðtöku veðdeildarlánanna með öllu vísitöluálaginu. Þá þykir eigi heldur rétt að telja að stefnandi hafi firrt sig rétti til endurkröfu vegna aðgerðarleysis svo sem öllum atvikum er háttáð.

Samkvæmt því sem nú er rakið þykir stefnandi eiga rétt til endurgreiðslu upphæðar sem nemur áföllnu vísitöluálagi á kaupdegi, þ.e. kr. 22.381,55 með 37% ársvöxtum frá 1. júlí 1981 til stefnubirtingardags 5. mars 1982, en með dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Er því aðalkröfu stefnanda hafnað, en varakrafa hans tekin til greina að öðru leyti en tekur til vaxta og stefndu dæmd til greiðslu ofangreindrar fjárhæðar.

Rétt þykir með tilvísun til 178. gr. laga nr. 85, 1936, að málskostnaður falli niður.

Ólafur Stefán Sigurðsson dómari samkvæmt umboðsskrá kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Helgi Björgvinsson og Hanna Nielsdóttir, greiði stefnanda, Gylfa Sigurgeirssyni, in solidum kr. 22.381,55 með 37% ársvöxtum frá 1. júlí 1981 til 5. mars 1982, en með dómvöxtum sbr. 1. gr. laga nr. 56, 1979 frá þeim degi til greiðsludags — allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa, að viðlagðri aðför að lögum.

Málskostnaður falli niður.