Miðvikudaginn 24. október 1962.

Nr. 18/1962. **Sigríður Nikulásdóttir**
(Gunnar Guðmundsson hdl.)
gegn
Steinari Þorfinnssyni og gagnsök
(Ingi Ingimundarson hdl.)
og
Steinar Þorfinnsson
(Ingi Ingimundarson hdl.)
gegn
Byggingarsamvinnufélagi barnakennara
(Sigurður Baldursson hrl.)
og
Byggingarsamvinnufélagi starfsmanna ríkisstofnana (Þorvaldur Lúðvíksson hrl.).

Dómendur:
hæstaréttardómararnir Árni Tryggvason, Jónatan Hallvarðsson og Þórður Eyjólfsson og prófessorarnir Magnús Þ. Torfason og Theodór B. Líndal.

Skuldaskipti vegna húskaupa.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 21. febrúar 1962. Krefst hún sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hendi hans bæði í héraði og fyrir Hæstarétti. Aðaláfrýjandi hefur einnig stefnt til réttargæzlu Byggingarsamvinnufélagi barnakennara og Byggingarsamvinnufélagi starfsmanna ríkisstofnana, en engar kröfur gert á hendur þeim.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 16. maí 1962, að fengnu áfrýjunarleyfi 3. s. m., og stefnt aðaláfrýjanda, Byggingarsamvinnufélagi barnakennara og Byggingarsamvinnufélagi starfsmanna ríkisstofnana. Eru kröfur hans þessar:

Aðalkrafa: Að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur, aðaláfrýjanda dæmt að greiða honum málskostnað fyrir Hæsta-

rétti, en málskostnaður látinn falla niður, að því er varðar hin stefndu byggingarsamvinnufélög.

1. varakrafa: Að stefndu, Byggingarsamvinnufélagi barnakennara og Byggingarsamvinnufélagi starfsmanna ríkisstofnana, verði dæmt að greiða honum in solidum kr. 16.184.57 með 6% ársvöxtum frá 1. janúar 1957 til 22. febrúar 1960, 10% ársvöxtum frá þeim degi til 29. desember 1960 og 8% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, en málskostnaður verði þá látinn falla niður, að því er varðar aðaláfrýjanda.

2. varakrafa: Að stefnda Byggingarsamvinnufélagi starfsmanna ríkisstofnana verði dæmt að greiða honum kr. 7371.74 með 6% ársvöxtum frá 1. janúar 1957 til 22. febrúar 1960 og 10% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, en málskostnaður þá látinn falla niður, að því er aðaláfrýjanda varðar.

Stefnda Byggingarsamvinnufélag barnakennara krefst þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur, að því er það varðar, og að aðaláfrýjanda og gagnáfrýjanda verði dæmt in solidum að greiða því málskostnað fyrir Hæstarétti.

Stefnda Byggingarsamvinnufélag starfsmanna ríkisstofnana krefst sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hendi hans fyrir Hæstarétti.

Eins og nánar er rakið í héraðsdómi, hafði gagnáfrýjandi fengið að tilhlutan Byggingarsamvinnufélags barnakennara rétt til íbúðar í fjölbýlishúsi, er reist skyldi á lóðinni nr. 11 við Fjallhaga, nú nr. 60 við Hjarðarhaga. Hófust byggingarframkvæmdir árið 1953 og fóru fram á vegum Byggingarsamvinnufélags starfsmanna ríkisstofnana. Áður en íbúðin var fullgerð, seldi gagnáfrýjandi aðaláfrýjanda hana með kaupsamningi, dags. 7. febrúar 1955, fyrir kr. 216.000.00. Íbúðin var seld í því ástandi, sem hún var þá í, að viðbættum tilteknum aðgerðum, sem gagnáfrýjandi skyldi framkvæma fyrir 15. marz 1955, og er ágreiningslaust í máli þessu, að hann hafi fullnægt þeim samningsskyldum. Samkvæmt 20. gr. laga nr. 36/1952 mátti

söluverð ekki fara fram úr kostnaðarverði að viðbættri verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar. Af hálfu greindra byggingarsamvinnufélaga fór ekki fram í sambandi við söluna nákvæmur útreikningur á því, hver kostnaður var orðinn af gerð íbúðarinnar á söludegi, en með áritun á kaupsamninginn, dags. 6. febrúar 1955, samþykkti stjórn Byggingarsamvinnufélags barnakennara söluverðið. Hefur einn af þáverandi stjórnarmönnum félagsins, sem jafnframt var framkvæmdarstjóri þess, borið sem vitni í málinu, að félagsstjórnin „hafi að athuguðu máli talið, að söluverðið, kr. 216.000.00, væri mjög nálægt raunverulegum byggingarkostnaði íbúðarinnar". Að svo vöxnu máli og þar sem félagsstjórnin hafði kynnt sér kaupsamninginn, verður við það að miða, að söluverð á íbúðinni ófullgerðri ásamt umsömdum viðbótaraðgerðum, svo sem fyrr var getið, hafi verið í samræmi við ákvæði 20. gr. laga nr. 36/1952.

Þrátt fyrir söluna var íbúðin skráð áfram á nafn gagnáfrýjanda í bókum Byggingarsamvinnufélags barnakennara, enda verður ekki séð, að hann hafi verið leystur undan ábyrgð gagnvart félaginu. Gagnáfrýjandi hafði greitt framlög til félagsins upp í byggingarkostnaðinn, og kveðst hann hafa haldið því áfram eftir söluna til þess að forðast vanskil. Framsendi félagið greiðslurnar til Byggingarsamvinnufélags starfsmanna ríkisstofnana, sem hafði framkvæmdir á hendi, eins og fyrr greinir, og annaðist allt reikningshald.

Með kaupsamningi tók aðaláfrýjandi á sig skyldu gagnvart gagnáfrýjanda til að inna af hendi til byggingarsamvinnufélaganna þann hluta sameiginlegs byggingarkostnaðar, sem á íbúðina félli eftir 7. febrúar 1955. Leitt er í ljós með skýrslu Byggingarsamvinnufélags starfsmanna ríkisstofnana, dags. 25. marz 1960, að greiðslur úr hendi gagnáfrýjanda hafi leitt til lækkunar á greiðslum aðaláfrýjanda til félaganna vegna áfallins byggingarkostnaðar eftir 7. febrúar 1955. Er þar í fyrsta lagi um að ræða fjárhæð þá, kr. 8812.83, sem kom til frádráttar kröfu félaganna á hendur aðaláfrýjanda, er reikningsskil voru við hana gerð, og er því lýst í héraðsdómi. Er ljóst, að aðaláfrýjanda ber að

greiða gagnáfrýjanda þá fjárhæð, enda verður ekki talið, að kröfur hans í málinu hafi fallið niður vegna tómlætis.

Í öðru lagi kom með sama hætti til frádráttar greiðslu aðaláfrýjanda hluti af andvirði byggingarefnis, er keypt hafði verið fyrir 7. febrúar 1955, en afgangs orðið og selt, að byggingum loknum. Nam sá hluti kr. 7371.74. Aðaláfrýjandi viðurkennir, að fjárhæð þessi sé tölulega rétt, en hún heldur því fram, að efni þetta eða réttur til andvirðis þess hafi fylgt með, er hún keypti íbúðina. Þessu máli er þannig varið, að Byggingarsamvinnufélag starfsmanna ríkisstofnana hafði í vörzlum sínum hinn 7. febrúar 1955 allmikið byggingarefni, sem keypt hafði verið vegna byggingarframkvæmdanna í heild, og var þar því ekki um að ræða neitt aðgreint efni, sem sérstaklega heyrði hinni seldu íbúð til. Verður ekki af kaupsamningnum ráðið, að aðiljar hans hafi haft efniskaup þessi í huga, og þá ekki heldur, að andvirði afgangsefnis, ef um það yrði að ræða, ætti að fylgja með í kaupunum. Ekki verður heldur séð, að Byggingarsamvinnufélag barnakennara hafi við mat á hæfilegu söluverði miðað við það, að ónotað efni í vörzlum Byggingarsamvinnufélags starfsmanna ríkisstofnana væri að einhverju leyti innifalið í kaupunum. Og þar sem það andvirði afgangsefnis, sem hér er ágreiningur um, er fengið fyrir fjárframlög frá gagnáfrýjanda, en var látið koma til lækkunar á greiðslum aðaláfrýjanda, þegar reikningsskil voru við hana gerð út af áföllnum kostnaði eftir 7. febrúar 1955, þá ber með skírskotun til kaupsamningsins að dæma aðaláfrýjanda til að greiða gagnáfrýjanda umrædda fjárhæð, kr. 7371.74.

Samkvæmt framansögðu ber aðaláfrýjanda að greiða gagnáfrýjanda kr. 16.184.57, svo sem dæmt er í héraðsdómi, ásamt vöxtum, sem ákveðast 9% ársvextir frá stefnudegi, 25. nóvember 1960, til 29. desember 1960 og 7% ársvextir frá þeim degi til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum ber aðaláfrýjanda að greiða gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, er ákveðst samtals kr. 6000.00. Svo ber og að dæma gagnáfrýjanda til að greiða hinum stefndu félögum málskostn-

að fyrir Hæstarétti, og ákveðst hann kr. 2500.00 til hvors þeirra.

Dómsorð:

Aðaláfrýjandi, Sigríður Nikulásdóttir, greiði gagnáfrýjanda, Steinari Þorfinnssyni, kr. 16.184.57 ásamt 9% ársvöxtum frá 25. nóvember 1960 til 29. desember 1960 og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 6000.00.

Gagnáfrýjandi greiði stefndu, Byggingarsamvinnufélagi barnakennara og Byggingarsamvinnufélagi starfsmanna ríkisstofnana, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 2500.00 til hvors.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 29. desember 1961.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 28. þ. m., hefur Steinar Þorfinnsson kennari, Skipholti 42, Reykjavík, höfðað með stefnu, birtri 26. nóvember 1960, aðallega gegn Sigríði Nikulásdóttur, Hjarðarhaga 60, Reykjavík, til greiðslu á kr. 17.889.97 ásamt 6% ársvöxtum frá 1. janúar 1957, en til vara frá 12. nóvember 1958 til 22. febrúar 1960 og 10% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar að mati dómarans.

Til vara er málið höfðað gegn Byggingarsamvinnufélagi barnakennara, Reykjavík, og Byggingarsamvinnufélagi starfsmanna ríkisstofnana, Reykjavík, til greiðslu „in solidum" á skuld, að fjárhæð kr. 17.889.97 ásamt 6% ársvöxtum frá 1. janúar 1957 til 22. febrúar 1960 og 10% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Til þrautavara er málið höfðað gegn Byggingarsamvinnufélagi starfsmanna ríkisstofnana (BSSR) til greiðslu á kr. 9.076.94 ásamt 6% ársvöxtum frá 1. janúar 1957 til 22. febrúar 1960 og 10% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar að mati dómarans.

Í þinghaldi 28. þ. m. lækkaði stefnandi kröfur sínar á hendur öllum hinum stefndu um kr. 1705.20.

Hinir stefndu hafa allir krafizt sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Málavextir eru þessir:

Á árinu 1953 hóf Byggingarsamvinnufélag starfsmanna ríkisstofnana byggingu sambýlishúss við Fjallhaga hér í borg, nú Hjarðarhaga nr. 60, 62 og 64. Með því að ekki lágu fyrir óskir frá nægilega mörgum félagsmönnum félagsins um aðild að byggingu þessari, varð að samkomulagi, að byggingarsamvinnufélag barnakennara fengi hálft stigahús, þ. e. fjórar íbúðir til ráðstöfunar fyrir sína félagsmenn. Bsf. starfsmanna ríkisins annaðist framkvæmdir við bygginguna og bókhald hennar fyrir sína félagsmenn og einnig fyrir Bsf. barnakennara, að því er nefndar fjórar íbúðir snerti, þar til sameiginlegri vinnu við bygginguna var lokið. Bsf. barnakennara greiddi Bsf. starfsmanna ríkisins kostnað við smíði þessara fjögurra íbúða, eftir því sem verkinu miðaði áfram.

Stefnandi fékk hjá Bsf. barnakennara eina af fyrrgreindum fjórum íbúðum, þ. e. þriggja herbergja íbúð á þriðju hæð hússins, sem nú er nr. 60 við Hjarðarhaga, og greiddi hann Bsf. barnakennara, eftir því sem byggingunni miðaði áfram sameiginlegan kostnað, sem kom í hlut íbúðar hans.

Hinn 7. febrúar 1955 seldi stefnandi aðalstefndu, Sigríði Nikulásdóttur, íbúð þessa, sem þá var enn í smíðum. Fékk stefnandi samþykki Bsf. barnakennara fyrir sölunni. Var íbúðin áfram á nafni stefnanda, sem hélt áfram að greiða inn á byggingarreikning sinn hjá Bsf. barnakennara, enda skuldaði stefnandi sameiginlegan byggingarkostnað. Söluverð íbúðarinnar var kr. 216.000.00. Samkvæmt samningi stefnanda og aðalstefndu, Sigríðar Nikulásdóttur, bar aðalstefndu að greiða allan sameiginlegan byggingarkostnað, sem á íbúðina féll eftir 7. febrúar 1955. Engir reikningar um sameiginlegan byggingarkostnað íbúðarinnar lágu frammi, þegar kaupsamningurinn var undirritaður. Kveðst stefnandi hafa gengið út frá því, að reikningur um kostnað þennan yrði gerður upp síðar, þegar byggingarsamvinnufélagið gæti gefið nákvæma reikninga yfir kostnaðinn. Aðalstefnda, Sigríður, kveðst ekki hafa kynnt sér við kaupin, hvernig reikningur stefnanda fyrir sameiginlegum kostnaði við bygginguna stóð. Kveðst hún ekki hafa talið sig þurfa að rannsaka það, þar sem hún keypti íbúðina fyrir ákveðið verð. Hún kveðst hins vegar hafa

gert sér ljóst, að hún átti að greiða sameiginlegan kostnað, sem eftir var, er kaupsamningur var gerður. Stefnandi kveðst hafa gætt þess að greiða ríflega inn á byggingarreikning íbúðarinnar, svo að hann stæði ekki í skuld vegna íbúðarinnar, og telur hann, að eftir 7. febrúar 1955 hafi hann samtals greitt kr. 61.900.00 inn á reikninginn. Við athugun síðar hafi komið í ljós, að hann hafði ofgreitt til Bsf. barnakennara vegna sameiginlegs byggingarkostnaðar, sem til stofnaðist fyrir 7. febrúar 1955. Enn fremur hafi komið í ljós, að selt hafði verið við lok byggingarinnar efni, sem keypt hafði verið, meðan stefnandi átti íbúðina. Greiðsla aðalstefndu, Sigríðar, hafi að sama skapi lækkað.

Vitnið Haraldur Guðmundsson fasteignasali, sem gekk frá kaupunum á nefndri íbúð, hefur skýrt svo frá, að það hafi samið kaupsamninginn (dómskjal nr. 4) og verið viðstaddur, er stefnandi og aðalstefnda undirrituðu hann.

Vitnið segir, að gengið hafi verið út frá því, að stefnandi skilaði íbúðinni í því ástandi, sem greinir í samningnum, og greiddi sameiginlegan kostnað til samningsdags, en kaupandinn, aðalstefnda, greiddi framkvæmdan sameiginlegan kostnað frá þeim degi. Ekki kveðst vitnið hafa kynnt sér nákvæmlega, hvernig reikningur stefnanda við Byggingarsamvinnufélag barnakennara stóð, þegar samningurinn var gerður, en vitnið minnir, að það hafi gengið úr skugga um það, að skuld stefnanda við byggingasamvinnufélagið væri ekki svo veruleg, að hættulegt væri fyrir aðalstefndu að kaupa eignina.

Vitnið minnist þess ekki, að um það hafi verið rætt við gjörð samningsins, hvernig fara skyldi með andvirði þess hlutar af hugsanlegri efnissölu við sambýlishúsið, sem í hlut nefndrar íbúðar kæmi við lok smíði hússins.

Fram hefur verið lagt (dómskjal nr. 7) yfirlit frá Bsf. starfsmanna ríkisins. Þar greinir m. a. svo:

„Eftir beiðni yðar í bréfum, dags. 14. jan. og 22. febr. þ. á., höfum vér látið gera útdrátt úr bókhaldi B.S.S.R. yfir byggingarkostnað húsanna nr. 60, 62 og 64 við Hjarðarhaga hér í bæ (húsin áður talin við Fjallhaga), er sýnir tilfallinn byggingarkostnað húsanna á tímabilinu 7/2 1955—31/12 1956. Jafnframt var athugað á grundvelli nefnds útdráttar, hve mikill hluti kostnaðarins félli í hlut íbúðar í húsinu nr. 60 við Hjarðarhaga, er B.S.S.R. lét byggja fyrir Bsf. barnakennara vegna Steinars Þorfinnssonar.

Niðurstöður þessara athugana eru þessar:

Tilfallinn kostnaður 7/2 1955—31/12 1956	kr.	1.067.946.51
÷ seldar vörur o. fl.	—	220.191.27
	kr.	847.755.24
÷ sérkostnaður 19.491%	—	165.235.98
	Kr.	682.519.26

Af sameiginlegum kostnaði koma í hlut íbúðar Bsvf. barnakennara v. Steinars Þorfinnssonar 4.1223%, eða kr. 28.195.49, en af sérkostnaði kr. 673.45.

Í árslok 1956 námu greiðslur til B.S.S.R. vegna umræddrar íbúðar samtals kr. 181.956.72 (vextir a. n. l. meðtaldir), og skuld á reikningi íbúðarinnar nam þá kr. 20.056.11, svo að heildarkostnaður vegna hennar hjá félaginu nam kr. 202.012.83.

Í sambandi við framanskráð viljum við taka fram:

Þeirri reglu var fylgt, að telja kostnað falla til sama dag og nóta eða frumreikningur eru dagsett, þó með undantekningu um reikninga, dags. 21/2 1955, yfir málningu á stigagöngum (uppmælingar), sem sterkar líkur benda til, að unnin hafi verið fyrr, og er þeim kostnaði sleppt.

Seldar vörur (afslættir og leiðréttingar innifalið) eru að meirihluta keyptar til byggingarinnar fyrir 7/2 1955, en nokkuð á tímabilinu. Af reikningunum má sjá, að kr. 178.826.01 af efnissölunni er fyrir byggingavörur, er keyptar hafa verið fyrir 7/2 1955, en líklegt má telja, að meira af seldu efni sé af eldri birgðum, þótt það verði ekki með vissu séð af þeim heimildum, sem fyrir liggja."

Á grundvelli þessa yfirlits hefur stefnandi reiknað út fjárhæðir krafna sinna, sem hann sundurliðar nú þannig:

1. Ofgreitt inn á byggingarreikning stefnanda ...	kr.	8.812.83
2. Hluti stefnanda af efnissölu	—	7.371.74
	Kr.	16.184.57

Aðiljar málsins eru sammála um að leggja fjárhæðir þessar til grundvallar við úrlausn málsins.

AÐALKRAFA.

Um 1.

Þessa kröfu sína styður stefnandi þeim rökum, að hann hafi samkvæmt yfirlitinu á dómskjali nr. 7 greitt kr. 8.812.83 meir inn á reikning byggingarfélagsins en nam þeim kostnaði, sem á íbúðina lagðist til 7. febrúar 1961. Samkvæmt kaupsamningi hans og aðalstefndu, Sigríðar, hafi hann aðeins átt að greiða kostnað þenna til nefnds dags. Hafi hann því raunverulega greitt skuld hennar í þeirri trú, að hann væri að greiða eigin skuld. Aðalstefnda auðgist á þessum misskilningi eða þeirri vangá hans að greiða of mikið inn á byggingarreikninginn. Beri henni því samkvæmt almennum grundvallarreglum laga og viðskiptahátta að greiða honum þessa fjárhæð. Fjárhæð sú, sem aðalstefnda hafi greitt, hafi aðeins numið kr. 20.056.11, miðað við 31. des. 1956.

Um 2.

Fjárhæð þessa kröfuliðs kveður stefnandi vera 4.1223% af kr. 178.826.01 söluverði byggingarvara, sem keyptar voru fyrir 7. febrúar 1955, sbr. reikningsyfirlitið á dómskjali nr. 7.

Stefnandi kveður aðalstefndu, Sigríði, hafa fengið alla sameignarhluta í því ástandi, sem um var samið. Meira eigi hún ekki að fá. Í kaupsamningi standi, að aðalstefnda skuli fá íbúðina „í því ástandi, sem hún nú er í ....“ og með „öllum sameiginlegum áhöldum, sem hafa verið keypt sameiginlega“, eins og það sé orðað. Hvorugur aðilja muni hafa haft í huga væntanlega efnissölu við gerð samningsins og undirritun. Stefnandi mótmælir því algerlega, að hann hafi selt henni annað eða meira efni en það, sem nam kostnaði við hluta hennar. Afgangsefni sé hans eign að hans hluta móti öðrum eigendum og hefði þurft að taka það sérstaklega fram, ef aðalstefnda hefði átt að eignast það. Aðalstefnda, Sigríður, muni auðgast á kostnað stefnanda, ef hún greiði honum ekki kröfuna samkvæmt þessum lið. Beri því einnig að taka þennan kröfulið til greina.

VARAKRAFA.

Um 1.

Varakröfu sína styður stefnandi þeim rökum, að fari svo, að kröfur hans gagnvart aðalstefndu, Sigríði, verði ekki teknar til greina, þá hljóti hann að beina kröfum sínum gegn Bsf. barnakennara og Bsf. starfsmanna ríkisins. Starfsmaður Bsf. barna-

kennara hafi tekið við og kvittað fyrir greiðslum stefnanda og beri varastefndu því að endurgreiða stefnanda hina ofgreiddu fjárhæð. Með samþykki sínu á kaupsamning aðilja hafi stjórn Bsf. barnakennara verið ljóst eða mátt vera það ljóst, er hún kynnti sér kaupsamninginn, að koma myndi til uppgjörs varðandi sameiginlegan byggingarkostnað varðandi aðiljana, þ. e. ákveða, hvenær stefnandi skyldi hætta að greiða og kaupandi taka við. Ekkert sé hægt að fullyrða, hvort skilyrði hafi verið fyrir hendi til að draga mörkin þegar við söludag, en þau hafi allavega verið fyrir hendi við lokauppgjör byggingarinnar, er afgangsefni hafði verið selt o. s. frv. Telur stefnandi, að stefndu hafi borið að láta honum þetta uppgjör í té og endurgreiða ofborgaða fjárhæð, en hins vegar hefðu varastefndu getað gert upp við aðalstefndu, Sigríði. Þetta hafi varastefndu ekki viljað gera, þrátt fyrir margítrekaðar áskoranir. Fjárhæð sú, sem varastefndu létu aðalstefndu greiða, virðist ákveðin algerlega af handahófi. Í þessu sambandi sé rétt að hafa í huga, að varastefndu voru þeir einu, sem höfðu skilyrði til að vita um kostnaðinn og gera hann upp, þar eð í þeirra höndum hafi verið allt bókhald og reikningar varðandi bygginguna.

Í annan stað telur stefnandi, að þótt dómurinn fallist ekki á framangreind rök hans fyrir kröfum á hendur varastefndu, þá beri þau bótaábyrgð gagnvart honum á því tjóni, sem hann beið við að greiða þeim peninga í góðri trú um, að hann sé að greiða sína eigin skuld. Leiði þetta af almennum reglum skaðabótaréttarins. Varastefndu hafi verið ljóst eða hafi átt að vera ljóst, að stefnandi var að greiða meira inn á reikning sinn en honum bar.

Um 2.

Stefnandi telur, að með áritun á kaupsamninginn um íbúðina til stefndu Sigríðar, hafi varastefndu tekizt á hendur skyldu til að gera réttilega upp við hann byggingarkostnaðinn í heild og þar með hluta af hagnaði af seldu efni. Eigi hann ekki að vera verr settur en aðrir byggjendur, þótt hann seldi íbúð sína. Varastefndu hafi ekki haft heimild til að láta hluta hans ganga til lækkunar á reikningi Sigríðar Nikulásdóttur, og beri þeim því að greiða sér þessa fjárhæð. Annað mál sé svo, hvort varastefndu kunni að eiga endurkröfurétt á hendur aðalstefndu. Í þessu sambandi hefur stefnandi áréttað, að greiðsluhlutur aðalstefndu virðist hafa verið ákveðinn algerlega af handahófi, án

þess að varastefndu reyndu nokkuð til að komast að hinu rétta.

Þrautavarakrafa á hendur Bsf. starfsmanna ríkisstofnana.

Með hliðsjón af þeim upplýsingum, sem fram koma í málinu um samband Bsf. barnakennara og Bsf. starfsmanna ríkisins sín á milli og þar sem Bsf. starfsmanna ríkisins hafði meginhluta íbúðanna í byggingu á sínum vegum, þá telur stefnandi, að það félag hafi haft með að gera efnissöluna, sem um er rætt í málinu. Nefndu félagi hafi verið fullkunnugt um, hverjir áttu íbúðir í umræddri byggingu, og hafi því einnig átt að vera kunnugt um stefnanda, enda hafi íbúðin verið á hans nafni. Ekki sé vefengt, að öðrum íbúðareigendum en stefnanda hafi verið reiknuð efnissalan til tekna. Komi þá að því, sem áður hafi verið ítrekað, að stefnandi átti ekki að vera verr settur en aðrir, þótt hann seldi. Bsf. starfsmanna ríkisstofnana hafi því í heimildarleysi reiknað efnissöluna til hagnaðar aðalstefndu, en stefnandi telur sig hafa skaðazt um sömu fjárhæð.

Að lokum hefur stefnandi tekið fram, að hann hafi án ástæðulauss dráttar hafizt handa um málssókn, þótt ekki yrði af málshöfðun fyrr en með sáttakæru, birtri 12. nóv. 1958. Það mál var fellt niður vegna formgalla. Stefnandi kveðst áður hafa margsinnis rætt mál þetta við Steinþór Guðmundsson, er hann fékk grun um að hafa ofgreitt. Ennfremur kveðst hann hafa rætt þetta við aðalstefndu, Sigríði, og reynt með góðu að fá leiðréttingu mála sinna.

Aðalstefnda, Sigríður, virðist nú byggja kröfur sínar um sýknu á því, að stefnandi hafi selt íbúðina fyrir ákveðið verð, kr. 216.000.00, og verði að ætla, að verð það hafi verið kostnaðarverð, þar sem íbúðin var byggð í byggingarsamvinnufélagi. Ef svo kostnaðarverðið hefði lækkað vegna sölu á byggingarefni eða einhverjum öðrum orsökum, sé þar aðeins um að ræða lækkun, sem eigandi íbúðarinnar, í þessu tilfelli aðalstefnda, eigi að njóta góðs af. Þar geti ekki orðið um neina endurgreiðslu að ræða. Stefnandi hafi ekki mátt hagnazt af íbúðarsölunni. Ef um einhvern gróða hefði verið að ræða, hafi hann átt að renna til byggingarsamvinnufélagsins, sem svo væntanlega hefði látið aðalstefndu njóta góðs af. Aðalstefnda kveðst hafa fullnægt kaupsamningi um íbúðina bæði gagnvart stefnanda og Bsf. barnakennara. Séu því engin efni til að taka kröfur stefnanda til greina, og sé málssókn stefnanda með öllu tilefnislaus.

Af hálfu stefnda Bsf. barnakennara hefur sýknukrafan verið studd þeim rökum, að Bsf. starfsmanna ríkisstofnana hafi að

öllu leyti séð um bygginguna og hafi átt að skila íbúðinni fokheldri í hendur stefnanda, er síðan sá sjálfur um að fullgera hana. Einu afskipti Bsf. barnakennara af máli þessu hafi verið þau, að Bsf. barnakennara ábyrgðist, að stefnandi stæði í skilum með greiðslu byggingarkostnaðar til Bsf. starfsmanna ríkisins. Þá hefur Bsf. barnakennara framselt greiðslur vegna sameiginlegs byggingarkostnaðar til Bsf. starfsmanna ríkisstofnana. Þegar stefnandi hafði staðið í skilum, hafi ábyrgð Bsf. barnakennara verið lokið. Stefnandi hafi selt íbúðina fyrir ákveðið verð. Í kaupsamningi sé ekki sundurliðað, hvaða hluti verðsins sé sameiginlegur byggingarkostnaður og hvaða hluti einkakostnaður stefnanda, og verði því að ályktа, að gengið hafi verið út frá, að byggingarkostnaðurinn hafi verið gefinn rétt upp, eins og hann var þá, því að hærra mátti verðið ekki vera skv. lögum um byggingarsamvinnufélög. Hefði sameiginlegur byggingarkostnaður reynzt hærri en gefið var upp hjá Bsf. starfsmanna ríkisins við nefnda samningagerð, virðist ljóst, að aðalstefnda, Sigríður, hefði orðið að greiða þá hækkun. Af því leiði, að hún átti að njóta þess, ef kostnaðurinn reyndist lægri en gefið var upp, þar sem stefnandi hlaut við söluna að hafa fengið kostnaðarverð sitt greitt. Hafi stefnandi misreiknað sig eitthvað við söluna, verði hann sjálfur að taka afleiðingunum af því, þar sem hann einn hafði með framkvæmd kaupsamningsins að gera ásamt stefndu Sigríði. Bsf. barnakennara hafi hvergi komið þar nærri og hafði ekki aðstöðu til þess. Samband stefnanda við Bsf. barnakennara sé ekki þannig vaxið, að Bsf. barnakennara geti nokkra ábyrgð borið gagnvart honum, hvernig sem á sé litið, enda sé málssókn þessi næsta torskilin.

Af hálfu stefnda Bsf. starfsmanna ríkisstofnana hefur sýknukrafan verið studd þeim rökum, að hvorki stefnandi né Bsf. barnakennara hafi hirt um að láta Bsf. starfsmanna ríkisins vita um sölu íbúðarinnar til aðalstefndu. Fyrirsvarsmönnum Bsf. starfsmanna ríkisstofnana hafi því ekki verið kunnugt um söluna, fyrr en löngu eftir að byggingu hússins var lokið og allir reikningar varðandi hana upp gerðir. Það hafi fyrst verið í janúar 1960, er fyrirsvarsmenn Bsf. starfsmanna ríkisstofana fengu að vita um efni kaupsamningsins um íbúðina, en sá samningur hafi ekkert komið Bsf. starfsmanna ríkisstofnana við. Bsf. starfsmanna ríkisstofnana hafi séð um byggingu margnefndrar íbúðar að vissu marki, þ. e. það, sem sameiginlegt var fyrir allt húsið, samkvæmt samkomulagi við Bsf. barnakennara og gegn greiðslu

frá því. Þetta samkomulag hafi verið efnt af beggja hálfu og viðskiptin löngu uppgerð. Bsf. starfsmanna ríkisstofnana hafi ekki tekið að sér að láta neina frekari þjónustu í té, hvorki Bsf. barnakennara né einstökum meðlimum þess og sé þá stefnandi ekki undanskilinn. Kaupsamningur stefnanda við aðalstefndu, Sigríði, sé sennilega miðaður við kostnaðarverð íbúðarinnar á þeim tíma, sem hann var gerður, og samþykki Bsf. barnakennara hljóti að hafa verið byggt á því, sbr. lagaákvæði þar um, að aðeins sannvirði íbúðarinnar væri fyrir hana greitt. Á þessum tíma hafi efni, sem af gekk við bygginguna og síðar selt, að sjálfsögðu verið inni á kostnaðarreikningi hússins. Ef kostnaðarverðið hefur verið við söluna réttilega metið, hefur stefnandi þegar fengið greiðslu úr hendi Sigríðar fyrir þetta umrædda afgangsefni og getur því þegar af þeirri ástæðu ekki krafið um greiðslu á því aftur. Hvernig sem á málið sé litið, þá komi ekki til nokkurra mála, að Bsf. starfsmanna ríkisstofnana beri að greiða stefnanda hina umstefndu skuld. Bsf. starfsmanna ríkisstofnana hafi að öllu leyti efnt samning sinn við Bsf. barnakennara, en enga ábyrgð tekið á efndum samnings stefnanda við aðalstefndu. Að öllu þessu athuguðu beri að sýkna Bsf. starfsmanna ríkisstofnana og dæma stefnanda til greiðslu ríflegs málskostnaðar.

Um 1.

Stefnandi og aðalstefnda, Sigríður, eru sammála um það, að aðalstefnda hafi átt að greiða allan sameiginlegan byggingarkostnað, sem á íbúðina féll eftir 7. febrúar 1955, er kaupsamningur var undirritaður. Samkvæmt gögnum málsins, þar á meðal dómskjali nr. 7, sem aðiljar eru sammála um að leggja til grundvallar í málinu, hefur aðalstefnda ekki greitt kr. 8.812.83 af þessum kostnaði, eins og hann er reiknaður út á dómskjali nr. 7. Hefur hún því ekki efnt kaupsamninginn við stefnanda að þessu leyti. Stefnandi hefur hins vegar greitt fjárhæð þessa, og ber því að taka þennan kröfulið hans til greina að öllu leyti.

Um 2.

Þess var áður getið, að við kaupin var ekkert rætt um efni, sem afgangs kynni að verða að loknum byggingarframkvæmdum. Fallast má á það með stefnanda, með tilliti til kaupsamningsins, að þurft hefði að taka það sérstaklega fram í kaupsamningnum, ef afgangsefni átti að fylgja með í kaupunum. Verður því að líta svo á, að stefnandi hafi verið eigandi þess afgangs-

efnis, sem keypt var fyrir 7. febrúar 1955, en selt eftir þann dag og fært til lækkunar á sameiginlegum byggingarreikningi íbúðarinnar hjá byggingarsamvinnufélaginu, með þeim áhrifum, að sameiginlegur byggingarkostnaður eftir 7. febrúar 1955 lækkaði reikningslega sem svaraði andvirði hins selda efnis. Aðalstefnda átti að greiða allan sameiginlegan byggingarkostnað eftir 7. febrúar 1955. Með framangreindum reikningsfærslum hefur stefnandi því raunverulega greitt hluta aðalstefndu af sameiginlegum byggingarkostnaði, sem hún átti að greiða. Ber aðalstefndu því að greiða stefnanda fjárhæð þessa kröfuliðs, og er þá ekki á aðalstefndu hallað, sbr. dómskjal nr. 7. Enda skiptir ekki máli í lögskiptum stefnanda og aðalstefndu, á hvaða verði hann seldi íbúðina.

Samkvæmt þessu verður aðalkrafa stefnanda tekin til greina að öllu leyti ásamt 6% ársvöxtum frá 1. janúar 1957 til 22. febrúar 1960, 10% ársvöxtum frá þeim degi til 29. desember 1960, en 8% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Varakrafa og þrautavarakrafa stefnanda koma því ekki til frekari álita.

Samkvæmt þessu ber aðalstefndu að greiða stefnanda málskostnað, sem ákveðst kr. 2.600.00.

Rétt þykir eftir málavöxtum öllum, að málskostnaður falli niður, að því er varastefndu varðar.

Bjarni K. Bjarnason, fulltrúi borgardómara, kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Aðalstefnda, Sigríður Nikulásdóttir, greiði stefnanda, Steinari Þorfinnssyni, kr. 16.184.57 ásamt 6% ársvöxtum frá 1. janúar 1957 til 22. febrúar 1960, 10% ársvöxtum frá þeim degi til 29. desember 1960 og 8% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 2.600.00 í málskostnað.

Málskostnaður fellur niður, að því er varðar varastefndu, Byggingarsamvinnufélag barnakennara og Byggingarsamvinnufélag starfsmanna ríkisstofnana.

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