

andi ber ábyrgð á. Verður krafa stefnda um sýknu því tekin til greina.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Bjarni K. Bjarnason borgardómari kvað upp dóm þenna ásamt meðdómendum Jónasi Jónassyni skipstjóra og Jóni Ármannssyni sjómanni.

Dómsorð:

Stefndi, Bæjarútgerð Reykjavíkur, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Steindórs Bjarnfreðssonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Föstudaginn 19. febrúar 1965.

Nr. 166/1964. **Alexander Guðmundsson** (Örn Þór hdl.)

gegn

Sölva Þ. Valdimarssyni, Sveini Hannessyni, Framkvæmdum h/f (Árni Halldórsson hdl.)

og

Guðgeiri Guðmundssyni

(Sveinn Snorrason hrl.).

Dómdur:

hæstaréttardómararnir Þórður Eyjólfsson, Gizur Bergsteinsson, Jónatan Hallvarðsson og Logi Einarsson og prófessor Theódór B. Línal.

Kaup og sala. Fasteignaviðskipti. Forkaupsréttur. Riftunarkrafa.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 13. október 1964. Eru kröfur hans þessar:

„Að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og að stefndu Sölva Þ. Valdimarssyni, Sveini Hannessyni og Framkvæmdum h/f verði dæmt skylt að selja og afsala áfrýjanda fjög-

urra herbergja íbúð á IV. hæð sambýlishússins Laugarnesvegur 76 ásamt sérgeymslu í kjallara og hlutdeild í stiga-göngum hússins, þvotta- og strauherbergi, kyndiklefa, barnavagnageymslu, sorpgeymslum, sameiginlegum kjallaragöngum og öllu öðru sameiginlegu í húsinu, allt samkvæmt samþykktri teikningu og í hlutfalli við eignarhluta íbúðarinnar í húsinu, enn fremur hlutdeild í eignar- og leigulóð hússins í sömu hlutföllum, gegn því að áfrýjandi greiði stefndu í peningum kr. 180.000.00 og með ríkistryggðum skuldabréfum, er greiðist með jöfnum árlegum afborgunum á næstu 15 árum ásamt 7% ársvöxtum, tryggðum með 1. veðrétti í hinni seldu eign, og skal árlegur gjalddagi miðast við afhendingardag íbúðarinnar, en bréfin séu að nafnverði kr. 200.000.00. Þá er þess og krafizt, að stefndu Sölvi Þ. Valdimarsson, Sveinn Hannesson og Framkvæmdir h/f greiði áfrýjanda in solidum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Á hendur stefnda Guðgeiri gerir áfrýjandi þær dómkröfur, að honum verði dæmt skylt að þola riftun á svonefndum kaupum hans að nefndri íbúð, en ekki eru gerðar málskostnaðarkröfur á hendur stefnda Guðgeiri.“

Stefndu krefjast sýknu af kröfum áfrýjanda og málskostnaðar úr hendi hans í héraði og hér fyrir dómi.

Eftir uppkvaðningu héraðsdóms hafa áfrýjandi og hinir stefndu Sveinn Hannesson og Guðgeir Guðmundsson komið fyrir dóm og gefið skýrslur um tiltekin atriði málsins. Auk aðiljaskýrslna þessara hafa nokkur önnur ný gögn verið lögð fyrir Hæstarétt.

Með samningi, dags. 17. október 1962, keyptu hinir stefndu Sölvi Þ. Valdimarsson og Sveinn Hannesson eignarhluta áfrýjanda og tveggja sameigenda hans í lóðinni nr. 76 við Laugarnesveg í Reykjavík. Sama dag gáfu þeir Sölvi og Sveinn áfrýjanda skriflega yfirlýsingu um, að þeir skuldbindu sig til að selja honum, ef hann æskti þess, fjögurra herbergja íbúð á IV. hæð í vesturhorni íbúðarhúss, er þeir hugðust reisa á lóðinni. Skyldi íbúðin og það, sem henni fylgdi sameiginlega í húsinu, seld áfrýjanda í sama ástandi

og á sama verði og hliðstæðar íbúðir í húsinu yrðu seldar öðrum. Ef áfrýjandi hefði ekki neytt kaupréttarins með skriflegum samningi, „áður en nefnd húseign er komin í fokhelt ástand“, skyldi litið svo á, að um höfnun á kaupréttinum væri að ræða, og væri þá heimilt að selja umrædda íbúð hverjum þeim öðrum, sem kaupa vildi. Um efni yfirlýsingarinnar vísast að öðru leyti til héraðsdóms, þar sem hún er orðrétt upp tekin.

Seint á árinu 1962 gengust hinir stefndu Sölvi og Sveinn fyrir stofnun hlutafélags, sem hlaut nafnið Framkvæmdir h/f. Var Sveinn kjörinn formaður þess og Sölvi ritari og framkvæmdastjóri með prókúruumboði. Eru samþykktir félagsins dagsettar hinn 15. nóvember 1962, en skrásett er það hinn 5. marz 1963. Var félaginu ætlað að reisa hús það á lóðinni nr. 76 við Laugarnesveg, sem áður er getið. Af því tilefni var sú ráðstöfun gerð, að áfrýjandi og samaðiljar hans að lóðarsölunni frá 17. október 1962 afsöluðu Framkvæmdum h/f umræddum eignarlóðarhluta með afsalsbréfi, dags. 7. janúar 1963. Ekki lét félagið áfrýjanda í té yfirlýsingu um kauprétt að íbúð í húsinu, samsvarandi þeirri yfirlýsingu, sem hann hafði áður fengið úr höndum hinna stefndu Sölva og Sveins.

Eftir þetta stóðu Framkvæmdir h/f að byggingu íbúðarhússins, og á öndverðu ári 1963 var félagið tekið að selja ófullgerðar íbúðir í því. Í aprílmánuði 1963 afhenti félagið áfrýjanda uppkast að kaupsamningi um þá fjögurra herbergja íbúð á IV. hæð hússins, sem hann hafði fengið kauprétt að með fyrrgreindri yfirlýsingu hinna stefndu Sölva og Sveins. Sýndi félagið með því, að það vildi vera við þessa yfirlýsingu bundið. Samkvæmt samningsuppkasti þessu, sem tekið er upp í héraðsdóm, skyldi kaupverð íbúðarinnar, tilbúinnar undir tréverk og málningu og að öðru leyti í því ástandi, sem í uppkastinu greinir, vera kr. 380.000.00. Af hálfu áfrýjanda hefur því ekki verið hreyft, að aðrar íbúðir í húsinu hafi verið seldar við hagkvæmara verði fyrir kaupendur, þegar miðað er við gæði, legu og ástand íbúðanna. Þess er og að geta, að samkvæmt samningsuppkastinu

skyldi áfrýjandi, í samræmi við yfirlýsinguna frá 17. október 1962, greiða kr. 200.000.00 af kaupverðinu með ríkis-tryggðum skuldabréfum, er greiðast skyldu með jöfnum árlegum afborgunum á næstu 15 árum ásamt 7% ársvöxtum, og eru þetta að mun hagkvæmari greiðsluskilmálar en kaupandi annarrar íbúðar á IV. hæð hússins varð að hlíta.

Eftir að áfrýjandi fékk samningsuppkastið í hendur, sinnti hann ekki máli þessu fyrst um sinn. En í júlímánuði 1963 kvöddu stefndu Sölvi og Sveinn og fasteignasali, sem fór með umboð Framkvæmda h/f, áfrýjanda á sinn fund. Var þá farið fram á af hálfu félagsins, að söluverð íbúðarinnar yrði hækkað upp í kr. 460.000.00, en áfrýjandi neitaði að samþykkja það. Lá málið svo niðri þar til í september 1963. Hófust þá aftur umræður með aðiljum að tilhlutan fyrrgreinds fasteignasala. Seint í septembermánuði var áfrýjanda boðið af hálfu Framkvæmda h/f, að gerður yrði og undirritaður kaupsamningur, að öllu leyti eins og samningsuppkastið frá apríl 1963 sagði til um, þar á meðal að kaupverð yrði kr. 380.000.00 og greiðsluskilmálar óbreyttir. Ekki vildi áfrýjandi samþykkja þetta, heldur fór fram á, að íbúðin yrði afhent skemmra á veg komin en ráð var gert fyrir í uppkastinu, og að kaupverð yrði lækkað í kr. 300.000.00. Af hálfu Framkvæmda h/f var ekki á þetta fallizt, og féllu þá umræður um málið niður. Hinn 12. október 1963 seldu svo Framkvæmdir h/f stefnda Guðgeiri Guðmundssyni umrædda íbúð, eins og nánar greinir í hér-aðsdómi.

Næst gerðist það, að lögmaður áfrýjanda ritaði stefnda Sveini bréf, dags. 22. október 1963, þar sem svo segir m. a.:

„Hr. Alexander Guðmundsson, Bogahlið 11 í Reykjavík, hefur falið mér að tilkynna yður, að hann með tilvísun til yfirlýsingar ykkar Sölva Þ. Valdimarssonar og yðar, dags. 17. okt. 1962, hafi ákveðið að neyta nú þegar forkaupsréttar að 4ra herbergja íbúð á IV. hæð í vesturhorni hússins Laugarnesvegur 76 í Reykjavík með þeim skilmálum, er í nefndri yfirlýsingu ykkar greinir og í sam-

ræmi við uppkast það að kaupsamningi, er þið hafið látið gera og afhent umbjóðanda mínum.

Krefst hann þess, að gengið verði tafarlaust frá undirritun kaupsamningsins, enda er hann reiðubúinn að uppfylla greiðsluskyldur sínar samkvæmt kaupsamningsuppkastinu og að undirrita hann fyrir sitt leyti. Í allra síðasta lagi óskar hann, að gengið verði frá samningsgerð innan þriggja daga, ella mun hann neyðast til að fá kauprétt sinn staðfestan með dómi.“

Eftir að Framkvæmdir h/f höfðu svarað framangreindu bréfi og neitað samningsgerð, höfðaði áfrýjandi mál það á hendur stefndu, sem hér liggur fyrir.

Svo sem að framan er greint, hafnaði áfrýjandi seint í septembermánuði 1963 boði Framkvæmda h/f um, að gerður yrði og undirritaður kaupsamningur í samræmi við samningsuppkast það, sem áfrýjandi hafði fengið í hendur. Var því réttur hans til að fá slíkan samning gerðan, þ. e. eins og uppkastið sagði til um, niður fallinn, þegar salan til stefnda Guðgeirs fór fram hinn 12. október 1963. Var og húsið nr. 76 við Laugarnesveg orðið fokhelt þegar hinn 25. september 1963, samkvæmt því er hermir í vottorði frá skrifstofu byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 26. október 1963. Framkvæmdum h/f var því óskýlt að verða við kröfum áfrýjanda í bréfinu frá 22. október 1963. Ber samkvæmt þessu að sýkna stefndu Sölva, Svein og Framkvæmdir h/f af kröfu áfrýjanda í máli þessu um samningsgerð svo og sömu aðilja og stefnda Guðgeir af riftunarkröfunni. Eftir þessari niðurstöðu og þar sem fallast má á málskostnaðarákvæði héraðsdóms, ber að staðfesta hann að niðurstöðu til.

Eftir atvikum þykir mega ákveða, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 14. júlí 1964.

Mál þetta, sem tekið var til dóms hinn 23. f. m., hefur Alexander Guðmundsson, Bogahlíð 11, hér í borg, höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, útgefinni hinn 14. desember 1963, gegn þeim Sölva Þ. Valdimarssyni, Birkihvammi 6, Kópavogi, Sveini Hannessyni, Laufásvegi 20, og Framkvæmdum h/f, hér í borg, og gert á hendur þeim eftirfarandi dómkröfur: „að honum verði tildæmdur kaupréttur að, þ. e. að stefndu sé dæmt skylt að selja honum, 4ra herbergja íbúð á IV. hæð í vesturhorni sambýlishússins Laugarnesvegur 76, sem nú er í smíðum hér í Reykjavík, ásamt sérgeymslu nr. 5 (fimmta í röðinni frá stigagangi Laugarnesvegarmegin) í kjallara, þá fylgir og íbúðinni hlutdeild í stigagöngum hússins, þvotta- og strauherbergi, kyndiklefa, barnavagnageymslu, sorpgeymslu, sameiginlegum kjallaragöngum og öllu öðru sameiginlegu í húsinu, allt samkvæmt samþykktri teikningu og í hlutfalli við eignarhluta íbúðarinnar í húsinu, enn fremur hlutdeild í eignar- og leigulöð hússins í sömu hlutföllum. Skal eignin seljast í því ástandi, er nú skal greina: Íbúðin og allt sameiginlegt innanhúss skal vera tilbúið undir tréverk og málningu. Þá skal húsið fullfrágengið að utan, múrhúðað og málað með rennum og niðurföllum, handriði á svölum og ísettum og frágengnum svalahurðum og útihurð hússins, svalahurð úr organpine og útihurð úr teak, tvöfalt samlímt verksmiðjugler í gluggum, nema í opnanlegum gluggum verður tvöfalt gler með listum á milli, svo og með krækjum og stormjárnum, stigahandrið með plastlistum komið á stiga, sér hitastilling (sér hitalögn) fyrir íbúðina, ofnar uppsettir og hiti kominn á. Kaupréttur stefnanda sé því skilyrði bundinn, að hann greiði stefndu kaupverðið þannig:

- a) Við birtingu dóms um kauprétt hans, enda sé húsið þá sannanlega í fokheldu ástandi, .. kr. 90.000.00
- b) Við útgáfu afsals fyrir eigninni, er fram skal fara, er íbúðin er tilbúin undir tréverk .. — 70.000.00
- c) Með ríkistryggðum skuldabréfum, sem greiðast skulu með jöfnum, árlegum afbörgunum á næstu 15 árum ásamt 7% ársvöxtum, tryggð með 1. veðrétti í hinni seldu eign, og skal árlegur gjalddagi miðast við afhendingardag íbúðarinnar. Bréfin séu afhent stefndum við afsalið — 200.000.00

- d) Eftirstöðvar kaupverðsins greiði kaupandi,
er seljandi hefur lokið frágangi hinnar seldu
eignar í samræmi við ofangreinda lýsingu .. kr. 20.000.00

Alls kr. 380.000.00

Þá krefst stefnandi og málskostnaðar úr hendi stefndu in solidum.“

Þá hefur stefnandi og stefnt Guðgeiri Guðmundssyni, Álfheimum 72, hér í borg, „til réttargæzlu í málinu og til að þola dóm í samræmi við gerðar kröfur, að svo miklu leyti er málið kann að snerta hann“. Ekki er gerð málskostnaðarkrafa á hendur stefnda Guðgeiri.

Stefndu Sveinn, Sölvi og Framkvæmdir h/f hafa krafizt sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans að mati dómsins.

Af hálfu stefnda Guðgeirs eru þær kröfur gerðar, að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda, að svo miklu leyti sem honum er stefnt í málinu, svo og að stefnanda verði gert að greiða honum málskostnað að mati dómsins.

Stefnandi kveður málavexti þá, að samkvæmt kaupsamningi, dags. hinn 17. október 1962, hafi stefndu Sveinn og Sölvi lofað að kaupa hluta lóðarinnar nr. 76 við Laugarnesveg hér í borg, en hann hafi sjálfur verið einn af þremur seljendum lóðarinnar. Í sambandi við kaup þessi á lóðarhlutanum hafi þeir stefndu Sveinn og Sölvi skuldbundið sig til þess með yfirlýsingu, undirritaðri samtímis kaupsamningnum, að selja honum 4ra herbergja íbúð á 4. hæð í vesturhorni væntanlegs húss á lóðinni. Skyldi íbúðin seljast í sama ástandi og á sama verði og aðrar hliðstæðar íbúðir yrðu seldar öðrum. Jafnframt hafi það skilyrði fylgt, að hann mætti greiða kr. 200.000.00 af kaupverði íbúðarinnar með ríkistryggðum skuldabréfum, er bæru 7% ársvexti og skyldu greiðast með árlegum jöfnum afborgunum á næstu 15 árum. Í aprílmánuði 1963 kveður stefnandi Þórð Halldórsson fasteignasala hafa afhent sér í umboði stefndu Sveins og Sólva afrit af kaupsamningi um greinda íbúð. Þeir stefndu hafi þá verið búnir að stofna félag um lóðina og húsbygginguna undir nafninu Framkvæmdir h/f, og hafi það félag verið seljandi samkvæmt kaupsamningnum. Í júlímánuði kveður stefnandi Þórð hafa viljað láta aðilja undirrita kaupsamninginn. Ekki kveðst stefnandi hafa gert athugasemdir við kaupsamninginn, en hann kveð-

ur stefndu Svein og Sölva hafa viljað láta sig greiða fyrir íbúðina kr. 80.000.00 umfram það, sem samningsuppkastið sagði til um, og hafi þá ekki orðið af undirskriftum. Stefnandi kveður það svo hafa verið í septembermánuði, að þeir Sveinn og Sölvi hafi komið til sín og gert aðra tilraun til að fá sig til að greiða fyrir íbúðina kr. 80.000.00 umfram umsamið kaupverð, en þessu kveðst stefnandi hafa neitað. Stefnandi kveður Þórð Halldórsson hafa hringt til sín nokkru síðar og sagt sér, að hjá sér væru þeir Sveinn og Sölvi og væru þeir horfnir frá því að krefjast aukagreiðslunnar, kr. 80.000.00, og skyldi því íbúðarverðið vera hið sama og fram komi í samningsuppkastinu, kr. 380.000.00. Kveður stefnandi Þórð hafa spurt sig að því, hvort hann gæti komið þá þegar til að undirrita samninginn. Stefnandi kveður þannig hafa staðið á hjá sér, að hann hafi ekki getað farið, en kveðst hafa tjáð Þórði, að hann gæti komið næsta dag. Jafnframt kveðst hann hafa beðið Þórð um að skila því til Sveins, hvort hann gæti komið til sín þá um kvöldið til frekari viðræðna. Stefnandi kveður Svein hafa komið til sín um kvöldið og kveðst þá hafa farið fram á það við hann, vegna þess hve fáliðaðir þeir stefndu voru og þegar komið fram yfir tilskilinn skilátíma íbúðanna og íbúð hans, þ. e. stefnanda, skemmst á veg komin, að þeir settu gler í gluggana, svo að íbúðin væri í venjulegu fokheldu ástandi og þá á lægra verði en tilskilið var, miðað við að íbúðin væri tilbúin undir tréverk. Stefnandi kveður Svein ekki hafa tekið þessu ólíklega, og kveður hann hafa beðið sig um að nefna verð á íbúðinni, þannig frágenginni. Kveðst stefnandi þá hafa nefnt kr. 300.000.00, en það hafi Sveinn talið varla nægilega mikið og hafi hann sagt, að þeir stefndu vildu helzt fá að ljúka við frágang íbúðarinnar og skila henni í sama ástandi og öðrum íbúðum hússins. Stefnandi kveðst nú hafa nefnt til samkomulags, að þeir kæmu sér saman um að láta meta íbúðina, en Sveinn hafi talið á því öll tormeiki, og hafi hann farið við svo búið. Síðari hluta októbermánaðar kveður stefnandi stefnuvotta Reykjavíkur hafa afhent sér bréf frá stefndu, dags. hinn 17. þ. m., ásamt innleggsávísun í Landsbanka Íslands, að fjárhæð kr. 132.777.75, sem greiðslu á skuldaþréfi hans. Í bréfinu hafi stefndu skorað á sig að sækja peninga þessa og skila jafnframt skuldabréfinu. Stefnandi kveðst nú hafa leitað aðstoðar lögmanns, sem ritað hafi stefndu Sveini og Sölva bréf og krafizt þess, að staðið yrði við gerða samninga og tafarlaust gengið frá undirskrift samningsins. Í svari því,

sem borizt hafi, kveður stefnandi því hafa verið lýst yfir, að tilskilinn frestur til að neyta forkaupsréttar væri fyrir löngu liðinn og íbúðin seld öðrum. Stefnandi kveður þessu hafa verið mótmælt af lögmanni sínum, er jafnframt hafi gert fyrirspurn um, hver kaupandinn væri. Með bréfi, dags. hinn 5. nóvember 1963, hafi svo borizt svar þess efnis, að íbúðin hefði orðið fokheld hinn 25. september og kaupandi íbúðarinnar væri Guðgeir Guðmundsson, Álfheimum 72, einn stefndu í máli þessu. Stefnandi kveður þessari sölu hafa verið mótmælt sem markleysu með bréfi, dags. hinn 11. nóvember, og hafi verið hótað málsókn, ef samningar tækjust ekki innan tilskilins frests, en afrit af bréfi þessu hafi verið sent stefnda Guðgeiri. Stefnandi kveður frestinn svo hafa liðið, án þess að stefndu Sveinn og Sölvi hæfust handa um efndir og án þess að stefndi Guðgeir léti nokkuð frá sér heyra.

Stefndu Sveinn og Sölvi hafa skýrt svo frá, að Framkvæmdir h/f hafi yfirtekið lóð þá, sem þeir hafi keypt af stefnanda og sameigendum hans, og fengið afsal fyrir henni, án þess að félagið gengist undir nokkrar skyldur um sölu íbúðar til stefnanda. Síðan hafi félagið reist fjölbýlishús á lóðinni og hafi bygging þess hafizt um áramótin 1962—1963. Síðan hafi sala einstakra íbúða hafizt, þegar húsið var nokkuð komið á veg, og hafi flestar íbúðirnar verið seldar á tímabilinu febrúar—maí 1963. Stefndu Sveinn og Sölvi kveðast hafa ætlað sér að standa við gefin heit um sölu á íbúð til stefnanda, og hafi þeir því í júlímánuði 1963 falið Þórði G. Halldórssyni fasteignasala að ganga frá kaupsamningi milli félagsins og stefnanda um íbúð á 4. hæð í vesturhorni hússins, en sú íbúð hafi verið einhver eftirsóttasta íbúð hússins. Jafnframt þessu kveðast þeir hafa óskað eftir því við Þórð Halldórsson, að hann vekti máls á því við stefnanda, að hann greiddi herra verð fyrir þessa íbúð en verð annarra íbúða sambærilegrar stærðar. Kveðast þeir hafa byggt þessi tilmæli sín á því, að íbúð þessi væri verðmætari en aðrar íbúðir í húsinu vegna útsýnis úr henni og vegna þess að kaupandi fengi að greiða meiri hluta íbúðarverðsins með 15 ára skuldabréfum, auk þess sem þá hafi verið orðnar verulegar hækkanir á öllum byggingarkostnaði. Þeir kveðast í þessu sambandi hafa nefnt kr. 80.000.00, en stefnanda hafi mátt vera ljóst, að hér hafi aðeins verið um sanngirniskröfu að ræða, en ekki skilmála af þeirra hálfu, enda hafi þeir fallið frá henni, þegar sýnt var, að stefnandi vildi ekki ganga að þessu. Stefndu Sveinn og Sölvi

kveðast síðan hafa falið Þórði að kveðja stefnanda til fundar við sig í skrifstofu Þórðar til þess að ganga frá undirskrift og greiðslum samkvæmt samningsuppkasti því, sem fram hafi verið komið, en þá hafi byggingafulltrúinn hér í borg verið búinn að taka húsið út sem fokhelt og því útrunninn frestur sá, sem settur var í forkaupsréttaryfirlýsingu þeirri til handa stefnanda, sem gerð var við kaup þeirra á lóðinni. Þeir kveða stefnanda hafa neitað að koma til fundar við þá, en hins vegar hafi hann óskað eftir því, að Sveinn hitti hann að máli, og það hafi Sveinn gert þá þegar um kvöldið. Stefndi Sveinn kveður stefnanda í samtali þessu hafa krafizt þess að fá íbúðina afhenta fyrir kr. 300.000.00 í stað kr. 380.000.00 í því ástandi, sem hún þá var í, og þar að auki glerjaða með tvöföldu gleri. Kveðst Sveinn hafa neitað þessu boði stefnanda, enda hafi þá verið langt komið að múrhúða íbúðina, og hafi ekki verið nema 4—5 daga verk að ljúka múrhúðuninni, og kæmi því 80.000.00 króna afsláttur ekki til greina. Sveinn kveður stefnanda þá hafa tjáð sér, að þetta tilboð væri sitt síðasta orð í málinu. Telur stefndi Sveinn, að samtal þetta hafi farið fram um mánaðamótin september—október. Stefndu Sveinn og Sölvi kveðast nú hafa litið svo á, að stefnandi væri hættur við kaupin, og þar sem hann hafi ekki látið frekar frá sér heyra næstu daga, hafi þeir talið, að slitnað hefði upp úr samningum um kaupin, og hafi þeir því selt íbúðina. Stefndi Sveinn kveður múrhúðun íbúðarinnar hafa verið lokið síðari hluta októbermánaðar. Hann kveður gluggum íbúðarinnar hafa verið lokað með plastdúk um mánaðamótin ágúst—september, en tvöfalt gler kveður hann hafa verið sett í gluggana í desembermánuði, og hafi það verið það síðasta, sem gert var við íbúðina, til þess að hún kæmist í það ástand, sem gert hafi verið ráð fyrir, að hún væri í samkvæmt uppkasti því að kaupsamningi, sem stefnanda hafi verið afhent, þó að því undanskildu, að ekki hafi verið lokið frágangi hússins að utan. Er Sveinn kom fyrir dóm hinn 16. marz 1964, kvað hann enn eftir að múrhúða húsið að utan að nokkru leyti svo og að ganga frá svalahandriðum og niðurföllum á framhlið hússins. Að öðru leyti taldi hann, að þá væri fullnægt ákvæðum um ástand íbúðarinnar samkvæmt samningsuppkastinu. Ekki kveður stefndi Sveinn stefnanda hafa verið tilkynnt, er íbúðin var komin í fokhelt ástand, og ekki minnst hann þess, að það hafi borizt í tal með þeim aðiljunum, að íbúðin væri komin í fokhelt ástand. Stefndi Sölvi kveðst aldrei hafa rætt þessi mál einn við stefn-

anda. Hann kveður tvöfalt gler hafa verið sett í glugga íbúðarinnar rétt fyrir jól 1963. Áður kveður hann plast hafa verið fyrir gluggunum, og hafi það verið sett fyrir sumarið áður. Ekki kveðst hann muna, í hvaða mánuði það var, en það hafi verið, áður en húsið var tekið út sem fokhelt. Hann kveður sig og Svein ekki hafa talið sig þurfa að tilkynna stefnanda, er íbúðin hefði náð fokheldu ástandi, þar sem vinnustaður stefnanda hafi verið hinum megin við götu þá, sem húsið stendur við. Stefndi Sölvi kveður það hafa verið, eftir að húsið var tekið út sem fokhelt, að þeir hafi talið, að slitnað hefði upp úr samningum við stefnanda. Er stefndi Sölvi kom fyrir dóm hinn 16. marz 1964, kvað hann enn eftir að múrhúða suðurhlið hússins, ganga frá millihandriði á svölum, ganga frá niðurföllum og smávegis að gera við útbyggingu hússins. Stefndu Sveinn og Sölvi kveða Guðgeir Guðmundsson hafa keypt umrædda íbúð. Hafi kaupsamningur verið gerður, en afsal ekki enn gefið út. Þeir kveða Guðgeiri hafa verið kunnugt um forkaupsréttaryfirlýsingu þeirra til handa stefnanda, áður en hann festi kaup á íbúðinni.

Vitnið Þórður Halldórsson fasteignasali hefur skýrt svo frá, að það muni hafa verið í aprílmánuði 1963, sem það hafi samið uppkast að kaupsamningi um umrædda íbúð að tilhlutan stefndu Sveins og Sölva og farið með það til stefnanda, en ekki hafi þá verið minnst á frekari greiðslur fyrir íbúðina en komið hafi fram í kaupsamningnum. Vitnið kveður það svo ekki hafa verið fyrr en eftir þetta, sem þeir stefndu Sveinn og Sölvi hafi farið að tala um það, að það væri ekki sanngjarnt, að stefnandi greiddi ekki meira fyrir íbúðina eftir allan þenna tíma, þar sem allur kostnaður við bygginguna hefði aukizt. Kveðst vitnið hafa sagt þeim, að þeir skyldu tala um þetta við stefnanda. Vitnið kveður stefnanda og þá Svein og Sölva síðan hafa mætt á skrifstofu sinni í júlímánuði, og hafi þeir síðarnefndu þá farið fram á að fá greiddar kr. 80.000.00 umfram það, sem fram kemur í kaupsamningnum. Vitnið kveður stefndu Svein og Sölva hafa komið til sín nokkuð löngu seinna og beðið sig um að ítreka þetta við stefnanda. Það kveðst nú hafa hringt í stefnanda, en hann hafi ekki getað komið til fundar um málið. Hins vegar kveður það stefnanda hafa beðið sig um að skila því til stefnda Sveins, að hann kæmi og talaði við hann, þ. e. stefnanda. Vitnið kveðst hafa spurt stefnanda að því, hvort hann gæti þá ekki komið daginn eftir, en stefnandi hafi þá sagt, að hann gæti ekkert um

það sagt. Vitnið kveðst ekki hafa skilið þetta þannig, að stefnandi væri orðinn afhuga kaupunum.

Kaupsamningur stefnda Guðgeirs um umrædda íbúð er dagsettur hinn 12. október 1963 og undirritaður af stefndu Sveini og Sölva fyrir hönd Framkvæmda h/f. Er kaupverð íbúðarinnar þar ákveðið kr. 430.000.00. Skyldi afhending íbúðarinnar fara fram hinn 15. janúar 1964 og íbúðin þá vera í umsömdu ástandi, en frágangi utanhúss lokið hinn 15. júní 1964.

Stefndi Guðgeir hefur skýrt svo frá, að það hafi verið fyrst um mánaðamót september—október 1963, sem það hafi borizt í tal, að hann keypti umrædda íbúð. Kveður hann seljendur hafa talið, að stefnandi væri fallinn frá að kaupa íbúðina, en þeir hafi þó ætlað að bíða í um hálfan mánuð. Guðgeir kveðst hafa vitað um forkaupsréttaryfirlýsingu stefndu Sveins og Sölva til handa stefnanda, er hann gerði kaupin um íbúðina. Þá kveðst Guðgeir hafa séð hjá seljendum yfirlýsingu byggingarfulltrúans í Reykjavík þess efnis, að íbúðin væri komin í fókheld ástand. Guðgeir kveðst hafa greitt kr. 100.000.00 af kaupverði íbúðarinnar við undirskrift kaupsamningsins. Einnig kveðst hann hafa greitt kr. 50.000.00 um síðustu áramót og sé þetta það eina, sem hann hafi greitt upp í kaupverð íbúðarinnar. Hann kveður það hafa orðið að samkomulagi með sér og seljendum að láta frekari greiðslur bíða, þar til séð verði, hvernig rætist úr máli því, sem hér er til úrlausnar.

Yfirlýsing sú, sem stefndu Sveinn og Sölvi gáfu stefnanda hinn 17. október 1962, er gengið var frá kaupum þeirra á lóðinni nr. 76 við Laugarnesveg, er svohljóðandi:

„Við undirritaðir, Sölvi Þ. Valdimarsson, Birkihvammi 6, Kópavogi, og Sveinn Hannesson, Laufásvegi 20, Reykjavík, lýsum því hér með yfir, að við skuldbindum okkur til að selja Alexander Guðmundssyni, Bogahlíð, Reykjavík, 4ra herbergja íbúð á IV. hæð í vesturhorni væntanlegs húss, teiknað af Magnúsi Guðmundssyni iðnfræðingi, á lóðinni nr. 76 við Laugarnesveg í Reykjavík, ef hann, Alexander, æskir kaupa á nefndri íbúð.

Íbúðin og það sameiginlega í húsinu, sem henni fylgir, skal honum selt í sama ástandi og á sama verði og hliðstæðar íbúðir í nefndu húsi verða seldar öðrum.

Jafnframt ofangreindum forkaupsrétti gefum við Alexander heimild til að greiða upp í kaupverð nefndrar íbúðar með ríkis tryggðum skuldabréfum, að nafnverði allt að kr. 200.000.00, er beri 7% vexti og greiðist með jöfnum greiðslum vaxta og af-

borgana á 15 árum. Eftirstöðvar kaupverðs skal miðast við greiðsluskilmála annarra íbúða í húsinu eða eftir nánara samkomulagi.

Hafi Alexander ekki neytt ofangreinds forkaupsréttar með skriflegum kaupsamningi, áður en nefnd húseign er komin í fohelt ástand, lítum vér svo á, að um höfnun á forkaupsrétti sé að ræða, og teljum við þá okkur heimilt að selja umrædda íbúð hverjum þeim öðrum, sem kaupa vill.“

Hvorki er yfirlýsingar þessarar né forkaupsréttar stefnanda getið í kaupsamningi þeim, sem gerður var um lóðina. Ekki var yfirlýsingu þessari þinglýst fyrr en hinn 23. október 1963. Kemur þá fram, að Framkvæmdir h/f hefur verið þinglýstur eigandi. Það er ágreiningslaust, að á fyrri hluta ársins 1963 hafi stefnanda verið afhent afrit eða uppkast að samningi, sem stefndu Sveinn og Sölvi hugðust gera við stefnanda til að fullnægja forkaupsréttaryfirlýsingunni. Er meginmál afrits þessa svohljóðandi:

„Seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupandi skuldbindur sig til að kaupa 4ra herbergja íbúð seljanda á fjórðu hæð (horníbúð) í húsinu nr. 76 við Laugarnesveg, hér í borg, ásamt sér geymslu nr. 5 (fimmta í röðinni frá stigagangi Laugarnesvegar-megin) í kjallara. Þá fylgir hlutdeild í stigagöngum hússins, þvotta- og strauherbergi, kyndiklefa, barnavagnageymslu, sorpgeymslum, sameiginlegum kjallaragöngum og öllu öðru sameiginlegu í húsinu, allt í hlutfalli við eignarhluta íbúðarinnar í húsinu. Enn fremur fylgir í sömu hlutföllum hlutdeild í eignar- og leigulóð hússins.

Eignin selst í því ástandi, sem nú skal greina: Íbúðin og allt sameiginlegt innanhúss skal vera tilbúið undir tréverk og málningu. Þá skal húsið fullfrágengið að utan, múrhúðað og málað með rennum og niðurföllum, handriði á svölum og ísettum og frágengnum svalarhurðum og útihurð hússins, svalarhurðir úr organpine og útihurð úr teak, tvöfalt verksmiðjugler (samlipt) í gluggum, nema í lausum fögum verður tvöfalt gler með listum á milli, svo og með krækjum og stormjárnnum, stiga-handrið með plastlistum komið, sér hitastilling (sérhitalögn) fyrir íbúðina, uppsettir ofnar og hiti kominn á.

Innifalið í kaupverði íbúðarinnar er heimtaugargjald fyrir rafmagn og hitaveitu, en kaupandi tekur að sér að greiða skipulagsgjald og skatta og skyldur að þeim hluta, sem tilheyrir hinni seldu eign.

Kaupanda er kunnugt um, að tvær íbúðir verða í kjallara hússins, önnur í austurenda kjallarans og hin í vesturhorni kjallarans, og reiknast þeim íbúðum hlutdeild í öllu hinu sameiginlega í hlutfalli við eignarhluta þeirra í húsinu og tilheyrandi lóð hússins.

Kaupverðið kr. 380.000.00 — þrjú hundruð og áttatíu þúsund krónur —, greiðir kaupandi þannig:

a. Við undirskrift þessa kaupsamnings	kr. 25.000.00
b. Þegar húsið er komið í fokhelt ástand	— 65.000.00
c. Við útgáfu afsals fyrir eigninni, sem fram skal fara, er íbúðin er tilbúin undir tréverk	— 70.000.00
d. Með ríkistryggðum skuldabréfum, sem greiðast skulu með jöfnum árlegum afborgunum á næstu 15 árum ásamt 7% vöxtum og tryggð skulu með 1. veðrétti í hinni seldu eign, og skal gjalddagi miðast við afhendingardag íbúðarinnar	— 200.000.00
e. Eftirstöðvar kaupverðsins greiðir kaupandi, er seljandi hefur lokið frágangi hinnar seldu eignar í ofangreindu umsömdu ástandi	— 20.000.00

Samtals kr. 380.000.00

Kaupandi afhendir seljanda ofangreind ríkistryggð veðbréf við útgáfu afsalsins fyrir eigninni.

Afhending á íbúðinni skal fara fram 20. ágúst n.k. í ofangreindu umsömdu ástandi, en umsömdum frágangi í stigagangi og í kjallara hússins skal vera lokið 15. október n.k. Þá skal frágangi hússins að utan vera lokið 15. nóvember 1963, enn fremur sem lóð hússins skal sléttuð með jarðýtu.

Eigninni skal afsalað til kaupanda veðbanda og kvaðalausri að öðru leyti en því, sem Reykjavíkurborg kann að setja í lóðarsamninginn, viðvíkjandi bílastæðum o. þ. h.“

Kröfur stefnanda eru byggðar á því, að hann hafi aldrei fallið frá forkaupsrétti sínum að umræddri íbúð. Stefndu Sveinn og Sölvi hafi sett óréttmæt skilyrði fyrir því, að gengið yrði frá kaupsamningi, og hafi undirskrift aðeins strandað á því. Þá er því haldið fram, að þessir stefndu hafi aldrei gert stefnanda viðvart um það, að íbúðin væri að komast í eða væri komin í fokhelt ástand, eins og þeim hafi þó borið skylda til. Í þessu

sambandi hefur vottorði byggingarfulltrúans í Reykjavík, þess efnis, að húsið nr. 76 við Laugarnesveg hafi verið fókheld hinn 25. september 1963, verið mótmælt. Þá er því og haldið fram, að í septembermánuði 1963 hafi verið útilokað, að stefnandi fengi íbúðina í umsömdu ástandi á umsömdum tíma. Að því er varðar stefnda Guðgeir, þá er því haldið fram, að hann hafi ekki verið grandlaus, er hann gerði kaupsamninginn um íbúðina. Hann hafi vitað um forkaupsréttaryfirlýsinguna til handa stefnanda og hafi honum borið að tryggja sér sönnun fyrir því, að fallið hafi verið frá forkaupsrétti. Er því haldið fram, að kaupsamningur stefnda Guðgeirs um eignina sé málamyndagerningur.

Af hálfu stefndu Sveins, Sölva og Framkvæmda h/f er því haldið fram, að þeir eigi enga sök á því, að ekki varð af kaupum stefnanda á íbúðinni. Stefnandi hafi látið líða frest þann, sem honum var veittur, án þess að ganga frá kaupsamningi. Tilmæli um, að stefnandi greiddi hærra verð fyrir íbúðina en fram hafi komið í uppkasti að kaupsamningi, hafi verið réttmæt, þar sem hann hafi átt að fá verðmeiri íbúð en aðrar íbúðir hússins. Er því haldið fram, að hér hafi ekki verið um skilyrði að ræða, enda hafi verið fallið frá þessum tilmælum, er stefnandi hafi ekki fallið á þau. Þá er því haldið fram, að stefnandi hafi sjálfur átt að fylgjast með smíði íbúðarinnar, enda hafi það verið hægur vandi, þar sem hann hafi daglega átt leið fram hjá húsinu. Varðandi þau mótmæli stefnanda, að húsið hafi ekki verið fókheld hinn 25. september, þá er á það bent, að um langt árabil hafi það tíðkapt, að tvöfalt gler sé ekki sett í glugga, fyrr en múrhúðun sé að fullu lokið.

Sýknukrafa stefnda Guðgeirs er á því byggð, að ekkert réttarsamband sé milli hans og stefnanda. Stefndu Sveinn, Sölvi og Framkvæmdir h/f séu ekki lengur eigendur íbúðarinnar. Geri stefnandi því raunverulega kröfu til, að stefndi Guðgeir selji honum íbúðina, en sú krafa fái ekki staðizt.

Við úrlausn máls þessa þykir verða að leggja til grundvallar yfirlýsingu byggingarfulltrúans í Reykjavík um það, að húsið nr. 76 við Laugarnesveg hafi verið fókheld hinn 25. september 1963, enda hefur það tíðkapt nokkur undanfarin ár, að hús teljist fókheld, þótt gler sé ekki komið í glugga, en þeir byrgðir á annan hátt, t. d. með plasti.

Við umræður um gerð samnings milli stefnanda og stefndu Sveins og Sölva sumarið 1963 kom fram, að þessir stefndu fóru

fram á, að stefnandi greiddi kr. 80.000.00 meira fyrir íbúðina en fram kom í samningsuppkasti því, sem þeir höfðu látið stefnanda í té. Þessu hafnaði stefnandi. Það er fram komið, að stefnandi átti kost á því síðari hluta septembermánaðar að gera kaupsamning um íbúðina, er hann var boðaður í skrifstofu Þórðar Halldórssonar fasteignasala, en fram er komið, að stefndu Sveinn og Sölvi voru þá fallnir frá tilmælum sínum um hærra verð fyrir íbúðina. Virðist það hafa verið um það bil, er íbúðin var að verða fokheld eða var orðin það. Stefnandi taldi sig ekki geta mætt þá til undirskriftar kaupsamningsins, en ekki gerði hann reka að því næstu daga, að gengið væri frá samningsgerðinni. Þegar hins vegar er á það litið, að á þessum tíma var afhendingartími íbúðarinnar liðinn samkvæmt samningsuppkasti því, sem stefnanda hafði verið látið í té, en hún ekki komin í það ástand, er hún skyldi þá vera í, þá verður að telja, að stefnanda hafi verið rétt gagnvart stefndu Sveini, Sólva og Framkvæmdum h/f að synja fyrirvaralausri gerð kaupsamnings á grundvelli áðurgreinds samningsuppkasts. Þegar virt er kröfu-gerð stefnanda á hendur stefnda Guðgeiri, þá þykir hún eigi verða skilin á annan hátt en þann, að rifta beri kaupsamningi hans um umrædda íbúð. Stefnandi þinglýsti að vísu ekki forkaupsréttarheimild sinni fyrr en hinn 23. október 1963. Stefndi Guðgeir hefur á hinn bóginn viðurkennt, að sér hafi verið kunnugt um forkaupsréttaryfirlýsinguna til handa stefnanda, er hann gerði kaupsamning sinn. Það verður að telja, að er stefndi Guðgeir hafi gert kaupsamning sinn um íbúðina, hafi hann mátt byggja á vitneskju sinni um það, að íbúðin væri komin í fokheld ástand að áliti byggingarfulltrúans í Reykjavík. Verður að telja, að stefndi Guðgeir hafi þá mátt ætla, að stefnandi væri fallinn frá forkaupsrétti sínum, og ósannað annað en að hann, þ. e. stefndi Guðgeir, hafi verið í góðri trú um heimild sína til þess. Verður jafnframt að telja ósannað, að hér hafi verið um neinn málamyndagerning að ræða. Af þessum sökum þykir samningi stefnda Guðgeirs um íbúðina ekki verða rift, og verður því af þeim sökum ekki unnt að taka kröfur stefnanda í máli þessu til greina.

Samkvæmt þessu verða stefndu sýknaðir af kröfum stefnanda, en rétt þykir, að málskostnaður falli niður.

Guðmundur Jónsson borgardómari kvað upp dóm þenna ásamt samdómendunum Einari B. Kristjánssyni húsasmíðameistara og Einari Sveinssyni múrarameistara.

Dómsorð:

Stefndu, Sölvi P. Valdimarsson, Sveinn Hannesson, Framkvæmdir h/f og Guðgeir Guðmundsson, skulu vera sýknir af kröfum stefnanda, Alexanders Guðmundssonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Mánudaginn 22. febrúar 1965.

Nr. 221/1960. **Vigfús Helgason** (Þorvaldur Ari Arason hrl.)
 gegn

**Menntamálaráðherra f. h. ráðuneytisins,
 Fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs,
 Sýslumanni Skagafjarðarsýslu f. h. sýslusjóðs,
 Formanni Varmahlíðarfélagsins f. h. félagsins
 og skólanefnd héraðsskólans í Varmahlíð**
 (Benedikt Sigurjónsson hrl.)

og svo til réttargæzlu

Páli Sigurðssyni, Volker Lindemann, Sigurði Jónassyni, Skógrækt ríkisins, Sparisjóði Sauðárkróks og Markúsi Sigurjónssyni.

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Kaup og sala. Samningar. Áður en eignarnám jarðar til skólahalds samkvæmt lagaheimild og ákvörðun ríkisstjórnarinnar kom til framkvæmda, seldi eigandi jarðarinnar hana ríkissjóði með sölugerningi, sem var í hvívetna skuldbindandi fyrir seljanda.

Dómur Hæstaréttar.

Afrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 21. desember 1960. Hann hafði gjafsókn í héraði og fékk gjafsóknarleyfi hér fyrir dómi 29. marz 1963. Dómkröfur hans eru þær, að stefndu menntamálaráðherra f. h. ráðuneytisins og fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs „verði dæmdir til að þola eftirfarandi ógildingar: