Föstudaginn 28. maí 1965.

Nr. 75/1965. **Veggur h/f**
(Kristinn Ó. Guðmundsson hdl.)
gegn
Austurveri h/f og gagnsök
(Vilhjálmur Þórhallsson hdl.).

Dómendur:
hæstaréttardómararnir Þórður Eyjólfsson, Gizur Bergsteinsson, Jónatan Hallvarðsson og Logi Einarsson og Þórður Björnsson yfirsakadómari.

Leigumáli um verzlunarhúsnæði.
Riftunarkrafa. Skuldamál.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 26. ágúst 1964. Í sökinni gekk útivistardómur hinn 2. apríl 1965. Hann skaut málinu af nýju til Hæstaréttar samkvæmt 36. gr. laga nr. 57/1962 hinn 2. apríl 1965 og gerir þær dómkröfur, að rift verði leigumála aðiljanna frá 5. febrúar 1958, *að* gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða honum kr. 132.000.00 ásamt 6% ársvöxtum frá 1. nóvember 1959 til 22. febrúar 1960, 9% ársvöxtum frá þeim degi til 29. desember s. á., 7% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1965 og 6% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og svo málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 29. október 1964, að fengnu áfrýjunarleyfi 8. s. m. Í sökinni gekk útivistardómur hinn 2. apríl 1965. Hann skaut málinu af nýju til Hæstaréttar með stefnu hinn 29. apríl 1965 samkvæmt 36. gr. laga nr. 57/1962 og krefst þess, að honum verði dæmd sýkna og að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Með samningi 5. febrúar 1958, sem tekinn er upp í héraðsdóm, seldi aðaláfrýjandi gagnáfrýjanda á leigu alla verzlunarhæð hússins nr. 24 við Skaftahlíð í Reykjavík ásamt meðfylgjandi geymslurúmi í kjallara frá og með 1. júní

1958 til 1. júní 1973. Húsnæðið skyldi vera við upphaf leigutímans 1. júní 1958 fokhelt, þak lagt alumínium með rennum og niðurföllum úr kopar eða eir, steinn allur að utan holufylltur, sementskústaður og málaður. Í forhlið verzlunarhæðar skyldu vera alumíníumgluggarammar, hurðir og einfalt gler. Hlið að Miklubraut skyldi vera klædd timbri og settar þar í hurðir úr furu og svo gluggar úr furu með einföldu gleri. Kjallari skyldi vera, svo sem hann var við samningsgerð, þó með útihurðum. Hitalögn og loftræsting skyldu vera í hinu leigða húsnæði. Gagnáfrýjandi máls þessa skyldi hins vegar fullgera hið leigða húsnæði og innanbúa það á sinn kostnað. Skyldi allur frágangur hans vera fyrsta flokks. Við lok samningstímans skyldu allar múr- og naglfastar endurbætur verða endurgjaldslaust eign leigusala, þ. e. aðaláfrýjanda. Þó skyldi hann þá kaupa samkvæmt mati, ef eigi semdist öðruvísi, frysti- og kæliklefa, er upp kynnu að vera settir, innmúraðan bakarofn, vinnuborð með þvottaskálum, lyftur og fastar vélar, hreinlætistæki, lausan ljósabúnað og innbyggða peningaskápa. Umsamin leiga fyrir húsnæðið var kr. 22.000.00 á mánuði. Leigan fyrir fyrsta ár leigutímans var greidd við undirskrift samningsins, en eftir það skyldi greiða leiguna 1. hvers mánaðar fyrirfram. Hið leigða skyldi afhenda í „umsömdu ástandi" eigi síðar en 1. júní 1958, „nema óviðráðanleg atvik, þ. á m. synjun á nauðsynlegum gjaldeyris- og innflutningsleyfum, hamli". Með bréfi 20. maí 1958 lýsti aðaláfrýjandi því, að húsnæðið væri tilbúið til afhendingar. Gagnáfrýjandi svaraði með bréfi 16. júní 1958, þar sem m. a. er að því fundið, að ekki hefði verið gengið frá hitalögnum og loftræstingu. Dráttur varð mikill á því að fullgera verzlunarhúsnæðið. Telur gagnáfrýjandi, að dráttur inn stafi af vanefndum aðaláfrýjanda á því að skila húsnæðinu í umsömdu ásigkomulagi á tilskildum tíma. Kveðst gagnáfrýjandi af þessum sökum eigi hafa getað hafið starfsemi sína í húsnæðinu, fyrr en komið var nokkuð fram á árið 1959. Hefur hann því eigi greitt leigu fyrir mánuðina júní—nóvember 1959, alls kr. 132.000.00, og vill skulda-

jafna þessari fjárhæð við leigu fyrir sömu mánuði ársins 1958, er hann greiddi fyrirfram, en eigi endurheimturétt til vegna vanefnda aðaláfrýjanda. Það er í ljós leitt í málinu, að fyrirsvarsmenn aðilja ákváðu að panta gler í glugga verzlunarhæðarinnar frá Vestur-Evrópu og að glerið kom hingað til lands hinn 15. nóvember 1958. Eftir það lét gagnáfrýjandi breyta nokkuð gluggarömmum. Ber aðaláfrýjandi því eigi ábyrgð á drættinum, er stafaði af nefndum ástæðum. Hins vegar verður aðaláfrýjandi að bera ábyrgð á því, að lofthitunarkerfi hússins komst eigi í lag fyrr en í desember 1958, og hefur þetta valdið gagnáfrýjanda töfum við gerð innanbúnaðarins. Þykir því rétt að ákveða honum bætur úr hendi aðaláfrýjanda, er ákveðast kr. 44.000.00 og fallast í faðma við leiguna fyrir mánuðina júní og júlí 1959. Samkvæmt þessu ber að dæma gagnáfrýjanda til að greiða aðaláfrýjanda kr. 88.000.00 ásamt vöxtum, svo sem síðar segir.

Aðaláfrýjandi telur gagnáfrýjanda hafa vanefnt samning aðilja frá 5. febrúar 1958 með vanskilum á greiðslu á leigufjárhæð þeirri, sem hann nú er dæmdur til að greiða, og svo með því að greiða leiguna fyrir marz og apríl 1962 eigi fyrr en 9. apríl þ. á., og leiguna fyrir febrúar og marz 1963 eigi fyrr en 19. marz þ. á. Krefst aðaláfrýjandi þess, að samningnum verði rift með dómi af þessum sökum. Svo sem rakið hefur verið, hefur gagnáfrýjandi með ærnum kostnaði fullgert verzlunarhúsnæði það, sem hér er um að tefla, en það er einn þáttur leigugjaldsins, að aðaláfrýjandi skal eignast þessar húsabætur að leigutíma loknum, þó með nokkrum undantekningum. Nú eru átta ár eftir af umsömdum leigutíma. Ef aðaláfrýjandi fengi þessar húsabætur endurgjaldslaust, hlyti hann óréttmæta auðgun. Hann hefur eigi boðið fram hæfilega greiðslu fyrir þær, miðað við að leigutíminn styttist um átta ár, né hafa gögn verið lögð fyrir dómstóla, er grundvalla megi mat endurgjaldsins á. Að svo vöxnu máli, verður eigi dæmd riftun leigumálans.

Eftir atvikum þykir rétt, að gagnáfrýjandi greiði aðal-

áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, kr. 30.000.00.

Dómsorð:

Krafa aðaláfrýjanda, Veggjar h/f, um riftun á ofannefndum leigumála við gagnáfrýjanda, Austurver h/f, er eigi tekin til greina.

Gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda kr. 88.000.00 ásamt 6% ársvöxtum frá 1. nóvember 1959 til 22. febrúar 1960, 9% ársvöxtum frá þeim degi til 29. desember s. á., 7% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1965 og 6% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og svo kr. 30.000.00 í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 27. maí 1964.

Mál þetta, sem tekið var til dóms hinn 5. þ. m., hefur Veggur h/f höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni hinn 28. ágúst 1961, gegn Austurveri h/f, hér í borg. Eru þær dómkröfur gerðar af hálfu stefnanda, að rift verði með dómi leigusamningi aðiljanna, dags. hinn 5. febrúar 1958, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda vangoldna húsaleigu, kr. 132.000.00, ásamt 6% ársvöxtum frá 1. nóvember 1959 til 22. febrúar 1960, en 10% ársvöxtum frá þeim degi til 29. desember s. á. og 8% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og að stefndi verði dæmdur til að greiða málskostnað að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands. Með stefnu, útgefinni hinn 5. september 1962, höfðaði stefnandi framhaldssök á hendur stefnda. Gerir stefnandi þær kröfur í framhaldssök þessari, að viðurkennt verði með dómi, að leigusamningur aðiljanna frá 5. febrúar 1958 sé úr gildi fallinn fyrir vanskil á greiðslu húsaleigu fyrir mánuðina marz og apríl 1962. Þá krefst stefnandi málskostnaðar í framhaldssök að skaðlausu úr hendi stefnda. Með stefnu, útgefinni hinn 19. marz 1963, höfðaði stefnandi enn framhaldssök á hendur stefnda. Gerir stefnandi þær kröfur í framhaldssök þessari, að viðurkennt verði með dómi, að leigusamningur aðiljanna frá 5. febrúar 1958 sé úr gildi fallinn fyrir

vanskil á greiðslu húsaleigu fyrir mánuðina febrúar og marz 1963. Þá krefst stefnandi og málskostnaðar úr hendi stefnda í framhaldssök þessari að skaðlausu.

Stefndi hefur krafizt sýknu af öllum kröfum stefnanda í aðalsök og framhaldssökum svo og málskostnaðar úr hendi stefnanda í aðalsök og framhaldssökum.

Málavextir eru þessir:

Hinn 5. febrúar 1958 gerðu aðiljar með sér svofelldan leigusamning um verzlunarhúsnæði það, sem stefnandi átti í smíðum:

„1. Leigusali leigir hér með og leigutaki tekur á leigu alla verzlunarhæð hússins Skaftahlíð 24 (hús A á teikningu) ásamt tilheyrandi geymsluplássi í kjallara, en það er 113 m² fyrir nýlenduvöruverzlunina, 48 m² fyrir kjötbúðina og 27 m² fyrir bakaríið.

2. Leigutíminn hefst hinn 1. júní n.k., og honum lýkur án uppsagnar hinn 1. júní 1973. Leigutaki hefur þó forleigurétt að hinu leigða húsnæði, að leigutímanum loknum. Leigutaki á enn fremur forkaupsrétt að hinu leigða húsnæði, ef það skyldi verða selt á leigutímanum.

3. Umsamin leiga er kr. 22.000.00 — tuttugu og tvö þúsund krónur — á mánuði. Leigan greiðist hinn 1. hvers mánaðar fyrirfram, nema fyrir 1. árið, sem greidd hefur verið fyrirfram við undirskrift samnings þessa.

4. Hið leigða leigist í því ástandi, sem hér segir: Húsið skal vera fokhelt, þak lagt alumíníum með rennum og niðurföllum úr kopar eða eir, steinn allur að utan holufylltur, sementskústaður og málaður. Í forhlið verzlunarhæðar komi alumíníum gluggarammar og hurðir og einfalt gler. Hlið að Miklubraut er klædd timbri og settar í hurðir úr furu, sömuleiðis gluggar úr furu með einföldu gleri. Kjallarapláss leigist í því ástandi, sem það nú er í. Þó fylgja útihurðir. Hið leigða skal vera með hitalögn og loftræstingu. Lóðin við forhlið hússins er sléttuð og borin þar ofan í rauðamöl. Þeirri mold, sem á að fara burt af baklóðinni, skal rutt af lóðinni og flutt burt. Að öðru leyti leigist hið leigða húsnæði í því ástandi, sem það nú er í og leigutaki hefur kynnt sér og tekið gilt.

5. Hið leigða skal afhendast í umsömdu ástandi eigi síðar en 1. júní n.k., nema óviðráðanleg atvik, þ. á m. synjun á nauðsynlegum gjaldeyris- og innflutningsleyfum, hamli.

6. Leigutaki tekur að sér að fullgera og innrétta hið leigða

húsnæði á sinn kostnað. Frágangur allur skal vera 1. flokks. Allar múr- og naglfastar endurbætur skulu við lok samningstímans verða endurgjaldslaust eign leigusala. Þó eru undanskildir frysti- og kæliklefar, sem settir kunna að verða upp, innmúraður bakarofn, vinnuborð með vöskum, lyftur og fastar vélar, hreinlætistæki, laus ljósaútbúnaður og innbyggðir peningaskápar, en tæki þessi kaupi leigusali samkvæmt mati, nema um annað verði samið.

7. Hið leigða má einungis nota fyrir nýlenduvöruverzlun, kjötbúð, fiskbúð, mjólkurafurðir, bakarí og brauðgerðarhús svo og smáveitingar, svo sem ís, heitar pylsur, mjólk og kökur, en matsala er bönnuð. Þó er að sjálfsögðu heimilt að selja í kjötbúð hráan og soðinn mat, eins og venja er í kjötbúðum. Leigutaki áskilur sér rétt til þess að nota mjólkurbúðarplássið fyrir annan rekstur í samráði við leigusala, enda verði mjólk þá seld í brauðbúðinni.

Sérkvöð hvílir á eignarhluta efri hæðar hússins, að þar má ekki reka neinn þann verzlunarrekstur, sem fyrirhugaður er á neðri hæð. Þó má selja þar allar þær vörur, sem almennt eru seldar í veitingahúsum, þar á meðal tóbak og sælgæti, þó aðeins fyrir gesti hússins.

8. Leigutaki skuldbindur sig til að hafa fullt samráð við aðra eigendur eða leigjendur hússins um uppsetningu á auglýsingaskiltum, þannig að þau raski ekki heildarsvip byggingarinnar og fari vel að dómi eigenda, leigjenda og arkitekts.

Leigutaki skuldbindur sig til að ganga vel og þrifalega um hið leigða húsnæði og sameiginlega hluta hússins svo og lóð þess og haga rekstri sínum þannig, að það valdi ekki ónauðsynlegum truflunum á starfsemi annarra aðilja.

9. Ráðgert er, að gerður verði um húsið sameignarsamningur, þar sem nánar verður kveðið á um réttindi og skyldur sameigenda samkvæmt því, sem venja er til um slíka samninga, og skuldbindur leigutaki sig til að hlíta þeim reglum, sem þar verða settar, að svo miklu leyti sem þær ekki brjóta í bága við samning þenna.

10. Leigutaka er heimilt að hefja strax framkvæmdir við að fullgera hið leigða, enda komi það ekki í bága við aðrar framkvæmdir í húsinu. Skuldbindur leigutaki sig til að hafa lokið öllum framkvæmdum í síðasta lagi fyrir n.k. áramót, nema óviðráðanleg atvik hamli, þ. á m. að nauðsynleg leyfi fáist.

11. Leigutaka er heimilt að framleigja hið leigða húsnæði, enda

sé hinn nýi leigutaki hluthafi í Vegg h/f og stjórn Veggjar h/f samþykki hann."

Eins og fram kemur í samningnum, var leiga fyrir hið leigða húsnæði greidd fyrirfram fyrir eitt ár. Hinn 20. maí 1958 ritaði stefnandi stefnda svohljóðandi bréf:

„Vegna afhendingar neðri hæðar hússins við Skaftahlíð 24 viljum vér tilkynna yður, að húsnæðið er nú þegar tilbúið til afhendingar samkvæmt leigusamningi.

Vér viljum benda á, að arkitektar hússins telja óráðlegt að koma fyrir glugga- og hurðakörmum, fyrr en múrvinnu innanhúss er lokið, þar eð þeir eru úr alúmíníum og gætu orðið fyrir alvarlegum skemmdum að öðrum kosti.

Gengið verður frá lóðinni umhverfis húsið, þegar hægt er að fjarlægja vinnupalla, sem verið er að nota við efri hæð hússins."

Hinn 16. júní 1958 ritaði stefndi stefnanda svohljóðandi bréf:

„Vér viðurkennum móttöku bréfs yðar, dags. 20. maí s.l., varðandi afhendingu verzlunarhæðar hússins við Skaftahlíð 24.

Í sambandi við ásigkomulag hússins, umfram það sem getið er um í bréfi yðar, viljum vér taka fram eftirfarandi:

1. Húsið að utan (þ. e. steinninn) hefur ekki verið málað.
2. Ekki hefur verið gengið frá þakrennum og niðurföllum.
3. Hurðir á bakhlið svo og vöruinntaksopin eru ekki í nothæfu standi.
4. Ekki hefur verið gengið frá hitalögnum og loftræstingu.

Framangreindum atriðum svo og þeim, sem getið er um í bréfi yðar og áður er minnzt á, átti samkvæmt samningi að vera lokið fyrir 1. júní s.l."

Ekki er fram komið, að frekari bréfaskipti hafi farið fram milli aðiljanna fyrr en með bréfi stefnda til stefnanda, dags. hinn 8. apríl 1959. Segir þar svo:

„Í framhaldi af bréfi voru frá 16. júní 1958 og með tilliti til ársreikninga Veggjar h/f, er lagðir voru fram á aðalfundi félagsins í s.l. mánuði, viljum vér taka fram eftirfarandi:

Forhlið verzlunarhússins Skaftahlíð 24, þ. e. gluggar og hurðir, var ekki lokið við að setja í fyrr en síðast í nóvembermánuði s.l., og sömuleiðis var ekki kominn hiti í húsið fyrr en fyrstu daga desembermánaðar.

Meðan þetta hvort tveggja vantaði, var að sjálfsögðu óframkvæmanlegt að hefjast handa um nokkra innréttingu, nema múrverk, sem þá var löngu lokið.

Af þessu leiðir, að ekki getur staðizt að reikna oss húsaleigu frá 1. júní 1958, svo sem gert er ráð fyrir í áðurgreindum reikningum h/f Veggjar, er lagðir voru fram á aðalfundi félagsins.

Þá má í þessu sambandi einnig geta þess, að loftræsting hefur ekki enn verið tekin í notkun og eftir er að einangra katla og hitaleiðslur í ketilhúsi, til mikilla óþæginda fyrir fiskverzlunina sérstaklega svo og væntanlega mjólkurbúð.

Væntum vér, að stjórn Veggjar h/f hafi þessi atriði til hliðsjónar, þegar samið verður um, frá hvaða tíma húsaleiga skuli reiknast.

Hjálagt sendum vér yður einnig afrit af bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík, varðandi skólplagnir í verzlunarhúsinu. Þarf bréfið ekki sérstakrar skýringar við, en vér væntum þess, að þér gerið þær ráðstafanir, sem nauðsynlegar eru til að ekki komi til neinna vandræða vegna ófullnægjandi frágangs á leiðslum."

Bréfi þessu var af hálfu stefnanda svarað með bréfi, dags. hinn 15. apríl 1959. Segir þar svo:

„Sem svar við bréfi yðar, dags. 8. þ. m., viljum vér taka fram eftirfarandi:

Út af kvörtun yðar um, að forhlið verzlunarhússins hafi ekki verið sett í fyrr en síðast í nóvember s.l., viljum vér benda á, að í samráði við framkvæmdastjóra yðar var talið rétt að bíða eftir 1. flokks gleri frá V.-Evrópu frekar en að setja í gluggana ónothæft gler frá járntjaldslöndunum.

Enn fremur má benda á, að ómögulegt var talið að setja gluggarammana í fyrr en múrverki væri lokið, þar sem rammarnir mundu ella eyðileggjast eða skemmast.

Hitalögn var heldur ekki hægt að ljúka við, fyrr en lagt hafði verið í gólf á hæðinni.

Um loftræstingu höfum vér átt tal við Benedikt Ólafsson í Glófaxa, og telur hann sig hafa að fullu lokið við verk sitt, en sagðist mundu nú þegar athuga þetta atriði.

Loks viljum vér benda á, að engar kröfur um afslátt af húsaleigu hafa borizt oss fyrr en nú, og verðum vér að telja kröfuna allt of seint fram komna, enda teljum vér, að um engar vanefndir af hálfu félagsins hafi verið að ræða. Á fundi með Sigurði Magnússyni og Björgvini Jónssyni 6. október s.l. var engum athugasemdum hreyft í þá átt, að húsnæðið hefði ekki verið afhent á réttum tíma, heldur einungis bornar fram óskir

um, að flýtt yrði framkvæmdum við lóð, hurðir lagaðar o. fl. smávegis.

Um skolplögnina getum vér að svo stöddu ekkert sagt, þar sem oss er eigi kunnugt um annað en að hún hafi verið lögð af fagmönnum og samþykkt og tekin út af byggingaryfirvöldum. Hins vegar munum vér kynna oss þetta atriði."

Þessu bréfi stefnanda var af hálfu stefnda svarað með bréfi, dags. hinn 27. maí 1959. Í bréfi þessu segir svo:

„Í tilefni bréfs yðar frá 15. apríl s.l. og vegna þeirra fullyrðinga, sem þar eru settar fram, viljum vér ekki láta hjá líða að taka fram eftirfarandi:

1. Það er rétt, að það var sameiginlegt álit yðar og vort, að sjálfsagt væri að setja í forhlið hússins 1. fl. gler frá V.-Evrópu í stað lélegs glers frá járntjaldslöndunum. En einmitt af því að fyrirsjáanlega mundi verða töluverð bið á útvegun slíks 1. fl. glers, m. a. sökum erfiðleika á öflun nauðsynlegra gjaldeyris- og innflutningsleyfa, höfðum vér orð á því við yður, hvort ekki mætti loka forhliðinni til bráðabirgða með öðru móti, t. d. masoniteplötum, þannig að húsið yrði fokhelt og hægt væri að setja kyndingu í samband til að þurrka bygginguna, en slíku varð aldrei komið í verk af yðar hálfu.

2. Hitalögn hefði verið hægt að ljúka við, löngu fyrr en raun varð á, og taka í notkun með því að loka húsinu til bráðabirgða, eins og að framan er minnzt á. En mikill dráttur varð á, að ýmsir hlutir til kyndikerfisins yrðu tilbúnir á tilsettum tíma, svo sem blásarar, er munu hafa verið smíðaðir í Landssmiðjunni, og enn fremur reyndist öll vinna við uppsetningu og tengingu hitakerfisins taka lengri tíma en búizt var við. Þetta var og er stjórn og framkvæmdastjóra h/f Veggjar vel kunnugt um.

3. Það er ekki rétt með farið í bréfi yðar, að á fundi stjórnar Veggjar h/f með Sig. Magnússyni og Björgvini Jónssyni hinn 6. október s.l. hafi engum athugasemdum verið hreyft um, að húsnæðið hefði ekki verið tilbúið á réttum tíma. Þvert á móti bentu S. M. og Bj. J. á mörg atriði, sem þá var enn ólokið við, og skýrðu m. a. frá, að innréttingar í verzlanirnar væru búnar að liggja tilbúnar vikum og mánuðum saman austur á Selfossi, þar sem þær hefðu verið pantaðar og smíðaðar með það fyrir augum, að húsnæðið yrði tilbúið 1. júní, eins og um var samið.

4. Enn er ekki farið að einangra katla og leiðslur í ketilhús.

Veldur það svo miklum hita í fiskverzlun og mjólkurbúð, sem tekur til starfa næstu daga, að óvíst er, hvort heilbrigðisyfirvöldin heimila áframhaldandi starfrækslu þessara verzlana, auk hins óþarfa kyndingarkostnaðar, sem af þessu leiðir.

Vér viljum að síðustu vísa til leigusamningsins frá 5. febrúar s.l., varðandi hið umrædda húsnæði, en í honum eru skýr ákvæði, er segja til um, í hvaða ástandi húsnæðið þurfi að vera til að teljast leiguhæft, enda þótt bæði leigusali og leigutaki hafi í 5. og 10. gr. samningsins nokkurn fyrirvara vegna hugsanlegrar skaðabótakröfu annars hvors aðiljans, ef um óeðlilegan drátt á framkvæmdum væri að ræða. Hitt leiðir af hlutarins eðli, að leigusali getur aldrei krafizt leigu af þeim hlut, sem er ekki til.

Væntum vér því, að af framansögðu sé það ljóst, að ekki fái staðizt að reikna oss húsaleigu frá 1. júní 1958."

Hinn 3. september 1959 ritaði stefnandi stefnda bréf og vakti athygli á því, að engin leiga hefði verið greidd frá því 1. júní það ár fyrir hið leigða húsnæði. Var því lýst yfir, að vanefndir þessar yrðu að skoðast sem samningsrof af hálfu stefnda. Var þess jafnframt getið, að þess væri vænzt, að haft yrði tal af fyrirsvarsmanni stefnanda hið fyrsta. Stefnandi sendi nú stefnda ábyrgðarbréf, dags. hinn 10. september 1959, svohljóðandi:

„Vér leyfum oss hér með að ítreka fyrra bréf vort til yðar, dags. 3. þ. m., varðandi ógreidda leigu fyrir húsnæði það, sem þér hafið á leigu að Skaftahlíð 24.

Er þess farið á leit, að þér greiðið leiguna hingað á skrifstofu félagsins nú þegar, svo að ekki þurfi að koma til frekari aðgerða. Er enn einu sinni vakin athygli yðar á því, að vér lítum á vanefndir yðar á leigugreiðslu sem samningsrof."

Hinn 14. september 1959 ritaði stefndi stefnanda svohljóðandi bréf:

„Í tilefni bréfs yðar, dags. 3. þ. m., leyfum við okkur að vísa til bréfs okkar frá 8. apríl og 27. maí þ. á., en svör við þeim bréfum hafa ekki borizt ennþá.

Í umræðum, sem fram fóru annars vegar milli stjórnar yðar og framkvæmdastjóra og hins vegar stjórnar félags okkar, gáfum við yður kost á að semja um málið á þann veg, að húsaleiga okkar reiknaðist frá 1. september 1958 í stað 1. júní, enda þótt húsnæðið væri ekki afhendingarhæft samkvæmt samningi fyrr en 1. desember s.l. Jafnframt gerðum við tillögu til úr-

lausnar á aðsteðjandi fjárhagsörðugleikum félags yðar. Við hvorugu þessu höfum við fengið svar.

Samkvæmt þessu teljum við ekki um vanskil af okkar hálfu að ræða, þar sem við munum, ef málið leysist ekki án íhlutunar dómstólanna, neita greiðslu á húsaleigu fyrr en frá 1. desember 1958.

Við erum hins vegar enn sem fyrr reiðubúnir til að ræða málið og leita friðsamlegrar úrlausnar."

Þessu bréfi var af hálfu stefnanda svarað með bréfi, dags. hinn 3. september 1959. Segir þar svo:

„Í sambandi við bréf yðar, dags. 14. þ. m., viljum vér taka fram eftirfarandi:

1. Þér skuldið nú húsaleigu fyrir tímabilið 1. júní 1959—30. september 1959 eða 4 mánuði. Húsaleigu fyrir tímabilið 1. júní 1958—1. júní 1959 hafið þér þegar greitt. Ef þér teljið um vanefndir á leigusamningnum að ræða á árinu 1958, teljum vér það ekki geta skipt máli í sambandi við þá leigu, sem yður ber að greiða nú. Slíkar kröfur yrði að útkljá í sérstöku máli.

Kröfum yðar um vanefndir af vorri hálfu er algerlega vísað á bug, enda má og benda á, að þér fenguð húsnæðið til afnota og létuð byrja að vinna í því þegar eftir undirskrift leigusamnings, og var vinnu haldið áfram óslitið, allt þar til búðirnar voru opnaðar. Um tafir á verkinu vegna afhendingardráttar af vorri hálfu hefur því ekki verið að ræða.

2. Með tilliti til framanritaðs leyfum vér oss enn einu sinni að skora á yður að greiða gjaldfallna húsaleigu fyrir tímabilið 1. júní 1959—30. september 1959, ella neyðumst vér til þess að biðja um aðstoð borgarfógetans í Reykjavík."

Hinn 9. október 1959 krafðist stefnandi þess í fógetarétti Reykjavíkur, að stefndi yrði borinn út úr hinu leigða húsnæði vegna verulegra vanskila, þar sem hann, þ. e. stefndi, hefði eigi greitt húsaleigu fyrir mánuðina júní, júlí, ágúst, september og október 1959, samtals kr. 110.000.00. Var því lýst yfir, að svo væri litið á, að leigusamingur aðiljanna um hið leigða húsnæði væri af þessum sökum úr gildi fallinn. Með úrskurði, uppkveðnum í fógetarétti Reykjavíkur hinn 21. nóvember 1960, var synjað um hina umbeðnu útburðargerð. Stefnandi höfðaði síðan mál þetta, eins og áður er rakið. Hinn 10. október 1961 ritaði stefnandi stefnda bréf, þar sem vakin var athygli stefnda á því, að húsaleiga fyrir hið leigða húsnæði fyrir mánuðina ágúst, september og október það ár væri enn

ógreidd. Var þess jafnframt óskað, að leigan yrði greidd þá þegar. Með bréfi, sem ritað var hinn 6. nóvember 1961 af hálfu stefnanda, var stefnda tjáð, að til þess væri ætlazt af stefnanda, að húsaleigan væri greidd nákvæmlega á réttum gjalddaga, þ. e. hinn 1. dag hvers mánaðar fyrirfram, eins og húsaleigusamningurinn segði til um. Var stefnanda jafnframt áskilinn allur réttur, ef dráttur yrði á greiðslu húsaleigunnar. Af hálfu stefnda er því mótmælt, að hann hafi fengið tvö síðastnefnd bréf.

Með bréfi, dags. hinn 7. apríl 1962, tilkynnti stjórn stefnanda stefnda, að þar sem hann skuldaði húsaleigu fyrir mánuðina marz og apríl 1962, og með tilliti til fyrri viðskipta við stefnda, þá áliti hún, að þessi nýju vanskil stefnda væru svo veruleg, að þau út af fyrir sig heimiluðu riftun leigusamningsins. Var stefnda tjáð, að leigusamningi hans frá 5. febrúar 1958 væri þar með rift. Sem svar við þessu bréfi ritaði stefndi stefnanda bréf hinn 9. apríl 1962. Segir þar svo:

„Í tilefni ábyrgðarbréfs yðar, dags. 7. þ. m., viljum við taka fram eftirfarandi:

1. Í leigusamningi þeim, er þér vísið til, er hvergi getið um, hvar greiðsla húsaleigunnar eigi að fara fram.
2. Þér hafið aldrei sent okkur reikning fyrir nefndri húsaleigu og því ekki orðið fyrir neinum vanefndum eða greiðsludrætti.
3. Það hefur verið af kurteisisástæðum fyrst og fremst, að við höfum sent húsaleiguna til yðar og þá greiðslu fyrir einn eða tvo mánuði í senn eftir ástæðum.
4. Af framansögðu munum við því hér eftir ætlast til, að þér sendið okkur húsaleigureikningana á skrifstofu h/f Austurvers, Vesturgötu 2, svo sem aðrir viðskiptamenn okkar gera með sína reikninga. Í þessu sambandi má einnig minna á, að þá er fyrsta greiðsla okkar fór fram og greitt var fyrir eitt ár fram í tímann, fór greiðslan fram í skrifstofu formanns stjórnar h/f Austurvers, hr. Ólafs Þorgrímssonar, Austurstræti 14, enda hefur félag okkar aldrei skort greiðslugetu eða vilja til að greiða nefnda húsaleigu.
5. Hjálagt sendum við ávísun, að upphæð kr. 44.000.00, til greiðslu á húsaleigu fyrir marz/apríl 1962, og óskast kvittun send um hæl."

Sem svar við bréfi þessu ritaði stefnandi stefnda bréf daginn eftir. Segir þar svo:

„Jafnframt því að senda yður meðfylgjandi kvittun fyrir

greiðslu á kr. 44.000.00 fyrir húsaleigu, viljum vér taka fram, að vér munum halda fast við þá ákvörðun og álit, sem fram kom í bréfi voru, dags. 7. þ. m., að vanskil yðar við félagið séu það veruleg, að riftun leigusamnings sé heimil.

Er því kvittað fyrir greiðslu húsaleigunnar með fyrirvara og að sjálfsögðu einnig með þeim fyrirvara, sem hingað til hefur verið gerður við móttöku leigunnar vegna fyrri vanskila yðar.

Þess er óskað, að þér greiðið leiguna hér eftir sem hingað til á skrifstofu félagsins, Austurstræti 14. Munum vér veita húsaleigunni viðtöku með fyrrgreindum fyrirvörum, en láta dómstóla skera úr því, hvort riftun samnings sé heimil. Óskast leigan greidd 1. hvers mánaðar fyrirfram, svo sem samningur segir til um."

Höfðaði stefnandi síðan hina fyrri framhaldssök. Hinn 18. marz 1963 ritaði stefnandi stefnda bréf, og var honum tjáð, að þar sem hann skuldaði húsaleigu fyrir mánuðina febrúar og marz 1963 og með tilliti til fyrri viðskipta þeirra aðiljanna, þá álíti stjórn stefnanda þessi nýju vanskil svo veruleg, að þau út af fyrir sig heimili riftun leigusamningsins. Var stefnda tjáð, að leigusamningi aðiljanna frá 5. febrúar 1958 væri rift. Þenna sama dag ritaði stefndi stefnanda bréf, og segir þar svo:

„Í tilefni ábyrgðarbréfs yðar, dags. í dag, viljum við biðja velvirðingar á umræddum greiðsludrætti húsaleigunnar fyrir Skaftahlíð 24. Munu þessi mistök einkum tilkomin sökum þess, að hjá okkur er kvittun yðar fyrir greidda reikninga vegna yðar, að upphæð kr. 27.005.75, og töldum við okkur þannig hafa greitt sem svarar rúmlega mánaðarhúsaleigu, en við nánari athugun sýndi sig, að greiðsla þessi er innt af höndum fyrir s.l. áramót og virkar því að mestu leyti sem húsaleigugreiðsla fyrir s.l. ár.

Hins vegar getum við ekki látið hjá líða að lýsa undrun okkar yfir, að þér skulið ekki hafa minnzt á drátt þennan fyrr en með bréfi yðar í dag, einkum þegar haft er í huga, að framkvæmdastjóri Veggjar h/f og framkvæmdastjóri Austurvers h/f hafa undanfarið átt nokkur samtöl, varðandi aðra þætti í starfsemi húseignarinnar Skaftahlíð 24.

Við mótmælum því, að mistök þessi geti valdið riftun á samningi okkar, enda er yður fullljóst, að okkur hefur aldrei skort vilja né getu til skilvísrar greiðslu húsaleigu til yðar.

Loks bendum við á, að við höfum í dag greitt húsaleigu fyrir febrúar og marz samkvæmt kvittun án nokkurs fyrirvara, enda

standa nú sakir svo, að við teljum okkur eiga hjá yður kr. 5.005.75 vegna greiðslu þeirrar, er við inntum af hendi yðar vegna og áður er getið um."

Þenna sama dag ritaði stefnandi stefnda enn bréf, og segir þar svo:

„Í framhaldi af bréfi voru til yðar, dags. í dag, og með hliðsjón af því, að þér hafið sent kr. 44.000.00 sem greiðslu á húsaleigu fyrir febrúar og marz 1963, viljum við taka fram eftirfarandi:

Vér munum halda fast við þá ákvörðun og álit, sem fram kemur í fyrra bréfi voru, dags. í dag, að vanskil yðar séu svo veruleg, að riftun leigusamningsins sé heimil, sérstaklega með tilliti til allra fyrri viðskipta yðar við félagið.

Vér kvittum því fyrir móttöku umræddra kr. 44.000.00 með fyrirvara, og enn fremur með þeim fyrirvörum, sem áður hafa verið gerðir vegna fyrri vanskila yðar við félagið.

Þess er óskað, að þér greiðið leiguna hér eftir sem hingað til á skrifstofu félagsins, Austurstræti 14. Munum vér veita húsaleigunni viðtöku með fyrrgreindum fyrirvörum, en láta dómstóla skera úr því, hvort riftun samninga sé heimil. Óskast leigan greidd 1. hvers mánaðar fyrirfram, svo sem samningur segir til um."

Stefnandi höfðaði svo hina síðari framhaldssök. Hinn 21. marz 1963 ritaði stefnandi stefnda bréf, og segir þar svo:

„Stjórn Veggjar h/f hefur falið mér að skrifa yður út af reikningum þeim, að fjárhæð kr. 27.009.75, sem þér létuð félagið hafa til athugunar:

Það er rangt, að Veggur h/f hafi gefið yður húsaleigugreiðslukvittun fyrir reikningum þeim vegna húseignarinnar Skaftahlíð 24, sem þér afhentuð félaginu.

Hið rétta er, að félagið tók við þessum reikningum til athugunar, eins og kvittunin ber með sér.

Eins og yður er kunnugt, er Veggur h/f ekki einn eigandi að húseigninni, heldur einungis að 3/7 hlutum móti 4/7 hlutum, sem Lido á.

Áður en hægt er að taka afstöðu til reikninganna, þarf að fá svar frá Lido, og er það væntanlegt fyrir lok þessa mánaðar.

Verður yður þá tilkynnt, hvort og að hve miklu leyti Veggur h/f greiddi umræddra reikninga, en eftir því sem reikningarnir bera með sér, ber yður sem leigjanda húsnæðisins að greiða suma þeirra.

Rétt er, að undirritaður féllst á það, að leigugreiðsla fyrir einn mánuð mætti bíða þar til ákveðið yrði, hvort og að hve miklu leyti Veggur h/f greiddi umrædda reikninga. Var það gert í greiðaskyni við yður, þar sem álitið var, að það komi sér betur fyrir yður vegna fjárhagsörðugleika yðar.

Þar sem reikningarnir bera hins vegar með sér, að Vegg h/f ber ekki, nema að mjög litlu leyti, að greiða þá, er þess nú óskað, að þér greiðið húsaleigu fyrir þenna mánuð nú þegar, svo að komizt verði hjá frekari aðgerðum.

Varðandi greiðsludrátt yðar á húsaleigu fyrir febrúar og marz 1963, skal það enn einu sinni tekið fram, að dómstólar verða látnir skera úr því ágreiningsefni.

Að lokum er enn einu sinni skorað á yður að greiða nú þegar yðar hluta í aukavatnsskatti, sbr. bréf til yðar, dags. 8/11 1962."

Að lokum skrifaði stefnandi stefnda bréf hinn 14. október 1963, þar sem vakin er athygli á því, að enn einu sinni sé stefndi í vanskilum með greiðslu húsaleigunnar, þar sem hann hafi ekki enn greitt leigu fyrir októbermánuð 1963, sem átt hafi að greiða hinn 1. þ. m. Er stefnda jafnframt tilkynnt, að stefnandi áskilji sér allan rétt vegna þessara nýju vanefnda og að leigugreiðslum verði hér eftir sem hingað til veitt viðtaka með fyrirvörum vegna ítrekaðra vanefnda.

Kröfur stefnanda í aðalsök eru á því byggðar, að með því að greiða ekki leigu í sex mánuði hafi stefndi fyrirgert leiguréttí sínum og sé leigusamningurinn úr gildi fallinn fyrir vanskil. Ekki sé hægt að blanda saman leigu fyrir tímabilið 1. júní 1958 til 1. desember s. á. og leigu fyrir tímabilið 1. júní 1959 til 1. desember s. á. Leigu fyrir fyrra tímabilið hafi stefndi greitt skömmu eftir undirritun leigusamningsins, er hann hafi greitt húsaleigu fyrirfram fyrir fyrsta árið. Þá er því haldið fram, að stefndi hafi ekki orðið fyrir neinum töfum, vegna þess að húsnæðið hafi ekki verið afhent í umsömdu ástandi á réttum tíma, enda hafi óslitið verið haldið áfram framkvæmdum við innréttingar hússins, frá því stefndi hófst handa um það verk og þar til því var lokið. Er því haldið fram, að það, sem ógert hafi verið af hálfu stefnanda við húsnæðið hinn 1. júní 1958, hafi verið ógert, vegna þess að framkvæmdir og breytingar stefnda hafi staðið í vegi fyrir því. T. d. hafi ekki verið hægt að setja síðasta gluggarammann í fyrr en í desembermánuði, vegna þess að honum hafi þurft að breyta eftir fyrirsögn stefnda. Er því mótmælt, að húsnæðið hafi ekki verið komið í leigu-

hæft ástand fyrr en hinn 1. desember 1958, og á það bent, að stefnda hafi verið í lófa lagið að láta fara fram skoðunargerð á húsnæðinu hinn 1. júní 1958 til þess að láta staðreyna ástand þess og tilkynna síðan stefnanda, að hann mundi neita að greiða leigu. Er því haldið fram, að það, sem ógert kunni að hafa verið af hálfu stefnanda hinn 1. júní 1958, falli undir 5. gr. samnings aðiljanna. Þá er á það bent af hálfu stefnanda, að það hafi fyrst verið á aðalfundi Veggjar h/f í marzmánuði 1959, að því hafi verið hreyft munnlega, að óvarlegt væri að reikna með því, að stefndi mundi greiða húsaleigu frá 1. júní 1958. Það hafi svo ekki verið fyrr en hinn 8. apríl, sem stefndi hafi sent bréf það, sem rakið hefur verið hér að framan. Er því haldið fram af hálfu stefnanda, að krafa sú, sem fram kemur í þessu bréfi, sé of seint fram komin, enda hefði auðveldlega verið hægt að koma fyrir bráðabirgðaupphitun, ef því hefði verið hreyft í júnímánuði 1958, að húsaleiga yrði ekki greidd fyrr en hiti væri kominn í húsið. Þá er því að lokum haldið fram af hálfu stefnanda, að stefndi geti ekki í sambandi við greiðslu húsaleigu fyrir tímbilið 1. júní 1959 til 1. desember 1959 haft uppi kröfur vegna meintra vanefnda á árinu 1958.

Sýknukrafa stefnda er á því byggð, að það hafi verið forsenda fyrir hinni fyrirframgreiddu húsaleigu, að stefnandi að sínu leyti stæði við samning þeirra aðiljanna. Þetta hafi stefnandi ekki gert, því hinn 1. júní 1958 hafi húsnæðið ekki verið fokhelt og að öðru leyti ekki í umsömdu ástandi, og hafi mikill dráttur orðið á, að svo yrði. Af þessum sökum hafi orðið tafir á framkvæmdum stefnda. Ekki hafi verið hægt að ljúka við múrhúðun, fyrr en búið hafi verið að setja í gluggavegginn á norðurhlið hússins, sem ekki hafi verið gert fyrr en löngu seinna, og hafi ekki verið hægt að hefja vinnu að fullu við innréttingar, fyrr en er hiti hafi verið kominn í húsnæðið í byrjun desembermánaðar. Rekstur verzlunarinnar hafi átt að hefjast í septembermánuði, en hafi ekki getað hafizt fyrr en í ársbyrjun 1959. Er því haldið fram, að þar sem húsnæðið hafi ekki verið komið í umsamið ástand fyrr en í desembermánuði 1958, beri stefnanda að reikna stefnda ekki leigu fyrir þann tíma.

Kröfur sínar í fyrri framhaldssök byggir stefnandi á því, að vanskil stefnda á greiðslu húsaleigu fyrir mánuðina marz og apríl séu svo veruleg, enda um ítrekuð vanskil að ræða, að heimilt sé að rifta samningi aðiljanna frá 5. febrúar 1958.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að frá því er greiðslur

hófust, hafi greiðslufyrirkomulag verið mjög frjálslegt og stundum greitt fyrir tvo mánuði í einu. Hafi þetta virzt gert með fullu samþykki stefnanda, sem aldrei hafi rukkað leiguna eða gengið eftir henni. Húsaleiguna fyrir marz og apríl 1962 hafi stefndi greitt strax og hann var krafinn, og sé því ekki um nein vanskil af hans hendi að ræða. Í þessu sambandi er því mótmælt af hálfu stefnda, að hann hafi fengið í hendur bréf þau, sem stefnandi ritaði 10. október og 6. nóvember 1961.

Kröfur stefnanda í hinni síðari framhaldssök eru á því byggðar, að með því að greiða ekki húsaleigu fyrir mánuðina febrúar og marz 1963 á réttum tíma og með tilliti til fyrri viðskipta þeirra aðiljanna og vanefnda stefnda, hafi stefndi vanefnt leigusamninginn svo verulega, að stefnanda sé heimilt að rifta samningnum. Er á það bent í þessu sambandi, að stefnda hafi verið um það kunnugt, að stefnandi ætlaðist til þess, að leigan yrði greidd nákvæmlega á réttum tíma.

Sýknukrafa stefnda í þessum þætti málsins er á því byggð, að það hafi aðeins verið fyrir misskilning, að leigan fyrir þessa mánuði var ekki greidd á réttum tíma. Stafi þetta af því, að stefndi hafi þurft að greiða reikning fyrir stefnanda bæði til þess að koma í veg fyrir vandræði í rekstri verzlunarinnar og til að firra stefnanda kostnaði, en strax og stefnandi hafi krafið um greiðsluna, hafi hún verið innt af hendi. Er því haldið fram, að hvernig sem á þetta verði litið, þá séu vanskil þessi svo óveruleg, að þau geti ekki valdið riftun á samningi, sem gerður hafi verið til 15 ára.

Fyrirsvarsmenn aðilja hafa gefið skýrslur fyrir dómi um gang mála. Einnig hafa ýmsir þeirra, sem unnu við bygginguna og ýmsar framkvæmdir í hinu leigða húsnæði, komið fyrir dóm sem vitni. Verða nú framburðir þessir raktir:

Björn Jónsson, einn af fyrirsvarsmönnum stefnanda, hefur skýrt svo frá fyrir dómi, að fyrir gluggaopið á norðurhlið hússins hafi verið settur skaraður timburveggur. Hann kveður það hafa orðið að samkomulagi milli leigutaka (stefnda) og stefnanda að bíða frekar eftir 1. flokks slípuðu gleri frá Vestur-Evrópu en setja í forhliðina Austur-Evrópugler, sem hann kveður vera óhæft í rúður fyrir verzlunarglugga. Hann kveður glugga- og hurðakarma hafa verið tilbúna fyrri hluta árs 1958, en ekki kveður hann þá hafa verið setta í, því þeir séu úr alúmíníum, og hafi hætta verið talin á, að þeir skemmdust, meðan unnið væri við múrverkið, en því hafi leigutaki ekki lokið fyrr en

seint um haustið. Björn kveður leigutaka hafa látið breyta fyrirkomulagi á gluggum og hurðum og setja nýja hurð fyrir sælgætissölu, og hafi þær breytingar ekki verið gerðar, fyrr en eftir að glerið kom, en það kveður Björn hafa komið 13. nóvember. Björn kveður breytingar þessar hafa tafið framkvæmd verksins um hálfan mánuð, eftir að glerið kom til landsins. Björn kveður karmana hafa verið setta upp, áður en glerið kom til landsins, nema þá, sem þurft hafi að breyta, og hafi glerið verið sett strax í, og hafi það ekki tekið nema nokkra daga. Björn kveður múrhúðun verzlunarhæðarinnar hafa dregizt fram á haust, þrátt fyrir einmunatíð, og hafi ekki verið hægt að ganga fyllilega frá hitalögninni, fyrr en búið hafi verið að múrhúða. Hins vegar kveður Björn leigutaka aldrei hafa kvartað yfir því, að hita vantaði í húsið, enda hafi alltaf verið unnið stanzlaust í því, og ekki hafi komið fram í viðræðum við forráðamenn leigutaka, að hitaleysi stæði í vegi fyrir framkvæmdum. Kveður Björn ekkert hafa verið auðveldara fyrir stefnda en að bæta úr því með bráðabirgðaolíukyndingu eða á annan hátt. Björn kveður önnur atriði, sem fram hafi komið af hálfu stefnda, vera slík, að þau hafi á engan hátt staðið í vegi fyrir framkvæmdum stefnda.

Sigurður Magnússon, framkvæmdastjóri stefnda, hefur skýrt svo frá fyrir dómi, að stefndi hafi hafið framkvæmdir við innréttingar hins leigða húsnæðis á tímabilinu marz—apríl 1958, og hafi sú vinna eingöngu verið fólgin í múrhúðun. Þessum framkvæmdum kveður hann hafa verið lokið um miðjan júnímánuð, nema að því leyti sem ekki hafi verið hægt að múrhúða næst gluggum og hurðum á norðurvegg hússins, en ísetning þeirra hafði þá ekki enn farið fram. Frá því í júní og þar til í desember sama ár kveður Sigurður ekkert hafa verið unnið í húsnæðinu, nema við múrverk og múrbrot. Sigurður segir, að um vorið hafi samningar verið gerðir við Kaupfélag Árnesinga um smíði á innréttingu í kjörbúðina, er skyldi vera tilbúin til afhendingar um miðjan júlímánuð, sem og hafi orðið. Hafi ætlun stefnda verið að hefja áframhaldandi framkvæmdir við innréttingar strax að loknu múrverki, og hafi þar verið um að ræða ídrátt í rafmagnsrör, smíði á innihurðum og körmum, sólbekkjum, milliveggjum, fölsku lofti o. fl., og hafi verið pantaðir iðnaðarmenn til þessara starfa strax um vorið. Ekkert hafi þó reynzt unnt að framkvæma á tilskildum tíma, þar sem þá hafi vantað alla norðurhlið hússins, glugga og hurðir, og hita-

lögn hafi heldur ekki verið komin. Sigurður kveður á þessum tíma mótatimbri hafa verið hróflað upp fyrir norðurhlið hússins, og kveður hann það hafa verið álit fagmanna, að frágangssök væri að framkvæma innivinnu, á meðan svo var. Sigurður kveðst hafa stungið upp á því að setja texplötur í norðurhliðina í stað glers, en húsameistarinn hafi talið á því alla vankanta, er framkvæmdastjóri stefnanda hafi borið þetta undir hann. Ekki kveðst Sigurður hafa farið þess á leit við stefnanda á tímabilinu júní—desember 1958 að fá bráðabirgðaupphitun í húsnæðið, enda hafi alltaf verið sagt af hálfu Glófaxa s/f, sem átt hafi að annazt hitalagnir, svo og af hálfu stefnanda sjálfs, að kyndingin væri rétt aðeins ókomin. Sigurður kveður svo ísetningu norðurveggjarins og uppsetningu hitakerfisins ekki hafa verið lokið fyrr en í byrjun desembermánaðar, og þá hafi strax verið hafizt handa af hálfu stefnda. Sigurður kveður aðra vinnu við innréttingar að sjálfsögðu hafa tafizt um jafnlangan tíma, svo sem málningu, dúklagningu, uppsetningu ljósastæða og þess háttar. Sigurður kveður það hafa verið sameiginlegt álit allra viðkomandi að setja ekki Austur-Evrópugler í framhlið húsnæðisins, en bíða heldur eftir betra gleri. Hann kveður það óhugsandi, að breytingar þær, sem gerðar voru að undirlagi stefnda, hafi á neinn hátt heft stefnanda í þeim framkvæmdum, sem honum hafi borið að inna af hendi. Sigurður kveðst alltaf öðru hvoru sumarið 1958 og síðar hafa átt viðræður við framkvæmdastjóra stefnanda um seinagang framkvæmdanna og kveðst hafa farið með honum m. a. í verksmiðju Rafha h/f til að ræða við verkstjórann þar um fljótari afhendingu á gluggum og hurðum, er þar var smíðað, svo og til að taka mál af glerjum í gluggana, en það hafi átt eftir að panta erlendis frá. Jafnframt kveður Sigurður sér kunnugt um, að framkvæmdastjóri stefnanda hafi gert margendurteknar tilraunir síðla sumars 1958 til að flýta smíði upphitunarkerfis, en smíði ýmissa hluta í það, eins og t. d. blásara, kveður hann hafi dregizt mikið. Sigurður kveður kælikerfi hafa verið sett upp á tímabilinu 3. desember 1958 til 6. febrúar 1959. Hins vegar hafi kæliklefar verið settir upp í byrjun desembermánaðar 1958. Lyftur kveður hann hafa verið smíðaðar hjá fyrirtækinu J. Rönning á mánuðunum júlí—nóvember 1958, en uppsetningu þeirra kveður hann hafa farið fram í desembermánuði 1958 og í janúar—febrúar 1959. Hann kveður Guðmund Finnbogason hafa annazt skolplagnir og vatnslagnir og kveður reikninga hans dagsetta

á tímabilinu desember 1958, janúar og febrúar 1959. Sigurður kveður fund þann, sem haldinn var 6. október 1958, líklega hafa verið haldinn að sinni ósk, og hafi hann þar borið fram eindregnar kvartanir, viðvíkjandi framhlið hússins og ýmsum fleiri atriðum.

Vitnið Ólafur Ásmundsson trésmíðameistari kveðst hafa verið verkstjóri við að steypa upp húsið, uppsetningu á norðurhlið neðri hæðar hússins, auk þess sem það kveðst hafa séð um uppslátt og annan undirbúning á þaki undir aluminiumklæðningu. Vitnið kveður bráðabirgðabyrgingu á norðurhlið húsnæðisins hafa verið framkvæmda fyrir 1. júní 1958. Kveður það þetta hafa verið þannig gert, að slegið hafi verið upp grind fyrir framan norðurhliðina, um 1.5—2 m að neðan frá húshliðinni. Á grind þessa hafi verið sléttklætt með 1" borðum, og hafi klæðningin náð upp fyrir verzlunargluggana, sem þá hafi verið eitt op. Ekki telur vitnið, að klæðning þessi hafi verið vindheld, en það langt frá húsinu, að rigningarvatn ætti ekki að hafa náð inn á gólf hússins. Ekki kveðst vitnið muna, hvernig gengið hafi verið frá byrginu að ofan, en kveðst þó muna, að það hafi verið klætt timbri, en ekki hvort pappi eða járn hafi verið notað við byrgið. Vitnið kveður byrgi þetta sem byggingu hvorki hafa haldið vatni né vindi.

Vitnið Skarphéðinn Jóhannsson húsameistari, sem var húsameistari að umræddri byggingu, hefur skýrt svo frá, að í marzmánuði 1958 hafi gluggarammarnir í forhlið húsnæðisins verið tilbúnir hjá Málmgluggum h/f, en vegna þess að múrvinna innanhúss hafi ekki verið byrjuð, hafi verið ógerningur að setja rammana í, þar sem slíkir rammar séu aldrei settir í, fyrr en múrvinnu sé lokið. Kveður hann rammana síðan hafa legið hjá framleiðendum allt sumarið, en um haustið hafi verið gerðar á þeim breytingar eftir fyrirsögn stefnda. Fyrir hinn 1. júní 1958 kveður vitnið verzlunarhæð hússins hafa verið gerða fokhelda á þann hátt, að byrgt hafi verið fyrir forhlið hennar með borðklæðningu, eins og venja sé, en samkvæmt því, sem áður segir, hafi gluggarammar verið ósettir í. Eftir að leigusamningur var gerður um húsnæðið, kveður vitnið forráðamann leigutaka, Sigurð Magnússon, hafa haft samband við sig um innréttingu húsnæðisins. Kveðst vitnið hafa gert frumdrög að skipulagi verzlana í hæðinni í samræmi við það, sem alltaf hafi verið ráð fyrir gert af leigusala. Teikningar þessar hafi svo legið tilbúnar á skrifstofu vitnisins í júnímánuði 1958, en vegna

þess að þær hafi ekki verið sóttar, kveðst vitnið hafa sent Sigurði Magnússyni þær um 20. júní. Um þetta leyti kveðst vitnið hafa orðið þess vart, að byrjað hafi verið að setja upp skilrúmsveggi úr vikri í verzlunarhæðina án samráðs við sig. Kveður vitnið þessar framkvæmdir algerlega hafa brotið í bága við það, sem fyrirhugað hafi verið og sjálfsagt hafi verið talið, þ. e. að verzlunarhæðin yrði ein samstæð heild, þannig að skilrúmsveggir yrðu byggðir á þann hátt, að auðvelt yrði að færa þá til, ef breyta þyrfti fyrirkomulagi verzlana síðar, og af sömu ástæðu, að múrlögn í gólfi væri gerð sem ein heild fyrir allt húsið. Vitnið kveðst ekki sjálft hafa kynnt sér ástand hússins hinn 1. júní 1958 og því ekki vitað, hvernig upphitun þess hafi verið háttað þann dag, og ekki heldur, hvert rakastig húsnæðisins hafi verið. Vitnið kveður það ekki venju að flytja lausar innréttingar í verzlunarhúsnæði, fyrr en gengið sé fullkomlega frá húsnæðinu. Kveðst vitnið ekki telja forsvaranlegt að flytja viðarinnréttingar í húsnæði, fyrr en nægjanleg upphitun sé komin og rakastig sé ekki of hátt. Vitnið kveðst ekki telja, að framkvæmdir við innréttingar verzlunarhæðarinnar hafi tafizt vegna þess, sem ólokið var hinn 1. júní 1958.

Vitnið Hallgrímur Magnússon hefur skýrt svo frá, að það hafi tekið að sér fyrir stefnda múrverk á 1. hæð og kjallara umrædds húsnæðis sumarið 1958. Kveður vitnið byrjað hafa verið á verkinu hinn 9. júní og unnið við múrverkið á hæðinni til 15. ágúst, að því er vitnið minnir, en þá hafi verið lagt í gólfið á hæðinni. Í septembermánuði kveður vitnið byrjað hafa verið á múrverki í kjallara og lagt í gólfið þar hinn 20. nóvember. Fínpússningu á hæðinni kveður vitnið ekki hafa verið lokið, fyrr en hiti hafi verið kominn í húsið, sem vitnið minnir að hafi verið í nóvember, þó verið geti, að það hafi ekki verið fyrr en í desembermánuði, en þá hafi gluggarnir verið settir í forhlið verzlunarinnar. Vitnið kveður aðstöðu til vinnu hafa verið slæma, áður en gluggahliðin hafi verið sett í, því rignt hafi inn, og hafi tréflekar þeir, sem settir hafi verið í hliðina til bráðabirgða, gefið sig af ýmsum ástæðum. Kveður vitnið því alls ekki hafa verið forsvaranlegt að hefja vinnu við venjulega verzlunarinnréttingu úr viði, fyrr en hiti hafi verið kominn á og hliðinni lokað. Vitnið kveðst nokkrum sinnum hafa kvartað við Sigurð Magnússon um vonda aðstöðu við vinnu, en Sigurður hafi svarað því til, að glerið og hitinn væri á leiðinni.

Vitnið Pétur Pálsson verkfræðingur hefur skýrt svo frá, að skrifstofa þess hafi annazt allar teikningar hitakerfis umrædds húss. Kveður vitnið skrifstofuna í upphafi hafa haft samstarf við húsameistara hússins um teikningar þessar. Áður en skrifstofan lauk við fullnaðarteikningar af hitakerfinu, kveður vitnið teikningar húsameistara af gólfplani verzlunarhæðarinnar hafa legið fyrir. Vitnið kveður skrifstofu þess hafa haft eftitrlit með uppsetningu hitakerfisins, sem Blikksmiðjan Glófaxi hafi framkvæmt. Vitnið kveður sig minna, að um mitt sumar 1958 hafi samkomulag milli skrifstofu þess og framkvæmdastjóra stefnda rofnað vegna þess, að hann lagði ekki til grundvallar við innréttinguna teikningar, sem fyrir lágu, og hafi framkvæmdastjórinn engar nýjar teikningar lagt fram. Vitnið kveðst hafa talið, að skrifstofa þess hefði ekkert vald til að koma í veg fyrir breytingar, sem framkvæmdastjórinn gerði á lögninni, og hafi kerfið því verið lagt samkvæmt gerðum teikningum. Vitnið kveður breytingar á hólfum húsnæðisins ekki hafa haft mikil áhrif á innblástur heita loftsins inn í verzlunarhæðina, en breytingarnar hafi hins vegar haft í för með sér, að breyta hafi þurft útsogskerfinu. Vitnið kveður það mjög áhættusamt að ganga frá aðalæðum og hitakerfinu í heild, áður en búið sé að ákveða skipulag verzlunarsvæðisins, þ. e. áður en búið sé að ákveða, hvaða hluta þess eigi að nota sem mjólkurbúð, fiskbúð o. s. frv. Það er álit vitnisins, að rétt hefði verið að breyta stofngreinunum og útsogskerfi, miðað við skipulag það, sem varð í framkvæmdinni á verzlunarhæðinni. Vitnið kveður, að strax í upphafi hafi verið hægt, að áliti þess, að ganga frá ketilhúsi, og hafi engar breytingar verið nauðsynlegar á því, miðað við niðurröðun húsnæðisins. Vitnið kveður það mjög óheppilegt að setja slíkt kerfi, sem hér um ræðir, í gang, á meðan verið sé að vinna að múrverki, vegna þeirra óhreininda, sem kerfið hefur tilhneigingu til að draga til sín. Kveðst vitnið mundu hafa ráðlagt bráðabirgðahitun frekar en að nota kerfið, ef um það hefði verið að ræða að fá hita í húsnæðið, á meðan á múrverki stóð. Vitnið kveður Sigurð Magnússon, framkvæmdastjóra stefnda, ekki hafa haft samráð við sig eða tilkynnt sér um breytingu á niðurhólfun húsnæðisins, enda kveðst vitnið aðeins hafa talið sér skylt að hafa samráð við húsameistara hússins, og því hafi engir árekstrar orðið milli þess og framkvæmdastjórans út af þessu verki.

Samkvæmt samningi, dags. hinn 4. marz 1958, tók Blikksmiðjan Glófaxi að sér alla blikksmíðavinnu við lofthitunar-

og loftræstikerfi í 1. hæð umræddrar byggingar, þ. e. húsnæði því, sem stefndi tók á leigu af stefnanda. Einnig tók blikksmiðjan að sér að leggja alumíníum á þak hússins svo og smíði og uppsetningu á þakrennum og böndum. Skyldi verkinu vera lokið eigi síðar en hinn 15. maí 1958, nema óviðráðanleg atvik hömluðu því, svo sem óhagstætt veður við þakvinnu.

Vitnið Benedikt Ólafsson, annar eigandi Blikksmiðjunnar Glófaxa, hefur skýrt svo frá, að hinn 5. marz 1958 hafi vinna verið hafin við smíði og uppsetningu á lofthitunarleiðslum í húsnæðið, og hinn 26. marz hafi verið hafinn undirbúningur að þakklæðningu. Vitnið kveður hluta af aðallögninni hafa verið á norðurvegg undir lofti á kjallara, og hafi rignt þarna inn. Kveðst vitnið hafa sagt Birni Jónssyni, stjórnarformanni stefnanda, að það væri óráð að setja upp þenna hluta aðallagnarinnar, það mundi komast í hann bleyta og óhreinindi, og mundi þá þurfa að taka lögnina niður aftur og hreinsa hana. Vitnið segir, að leggja hefði mátt aðallögnina með norðurveggnum, áður en búið hafi verið að leggja í gólfið í verzlunarhæðinni, en það hefði þá kostað aukabúnað, þ. e. ganga hefði þurft frá stútunum, þannig að vatn og múr hefði ekki runnið ofan í þá. Vitnið kveður unnið hafa verið við lögnina fram undir áramót, en ekki kveðst það muna nákvæmlega, hve lengi. Vitnið gerir ráð fyrir, að verkinu hafi ekki verið lokið á þeim tíma, sem ákveðinn var í samningi blikksmiðjunnar og stefnanda. Það kveður þetta ekki hafa stafað af ástæðum, sem hafi verið blikksmiðjunni að kenna, heldur hafi það meðal annars stafað af því, að rignt hafi inn með norðurhliðinni. Kveðst vitnið ekki muna eftir öðrum ástæðum, sem valdið hafi því, að dráttur hafi orðið á verkinu. Vitnið kveður blikksmiðjuna hafa pantað hitaelement og blásara, enda hafi það verið innifalið í tilboði blikksmiðjunnar. Það kveður hitaelementið hafi verið komið á staðinn í ágúst og blásara í september.

Vitnið Björgvin Ingibergsson, meðeigandi Blikksmiðjunnar Glófaxa, hefur skýrt svo frá, að það hafi séð um uppsetningu lofthitunarkerfisins í umrætt húsnæði, að undanteknum pípulögnum og hitakatli. Vitnið kveður blikksmiðjuna ekki hafa lokið verkinu fyrir tíma þann, sem tiltekinn hafi verið í tilboði blikksmiðjunnar. Kveður vitnið samkomulag hafa orðið milli stefnanda og blikksmiðjunnar um, að frestað yrði að setja upp hitastokkana, þar sem hvorki hafi verið búið að loka húsinu né ljúka við að leggja í gólfið. Ekki man vitnið, hvenær sam-

komulag þetta var gert. Vitnið segir, að breytingar, sem gerðar hafi verið á útblástursgrein (retur), hafi verið framkvæmdar, eftir að verzlun var hafin í húsnæðinu. Vitnið kveður þó ekki hafa verið búið að leggja útblástursgreinina samkvæmt upphaflegum teikningum, þegar breytingar þessar voru ákveðnar.

Það er ljóst samkvæmt samningi aðiljanna, að leiga fyrir hið leigða húsnæði skyldi greiðast frá 1. júní 1958, eitt ár fyrirfram, og greiddi stefndi leigu í samræmi við það. Verður að telja, að upphafstími leigugreiðslna svo og greiðslumáti hafi verið við það miðaður, að húsnæðið væri afhent í umsömdu ástandi þann dag í samræmi við ákvæði 4. gr. samnings aðiljanna, nema óviðráðanleg atvik hömluðu, sbr. 5. gr. samningsins. Eins og áður er rakið, ritaði stefnandi stefnda bréf hinn 20. maí 1958 og tilkynnti, að húsnæðið væri tilbúið til afhendingar, en jafnframt var bent á, að óráðlegt væri að koma fyrir glugga- og hurðakörmum, fyrr en múrvinnu innanhúss væri lokið, þar eð þeir gætu að öðrum kosti orðið fyrir skemmdum. Einnig var tekið fram, að gengið yrði frá lóð, þegar hægt yrði að fjarlægja vinnupalla, sem verið væri að nota við efri hæð hússins. Af hálfu stefnda var bréfi þessu svarað með bréfi, dags. hinn 16. júní, sem áður er rakið. Er þar bent á m. a., að ekki hafi enn verið gengið frá hitalögnum og loftræstingu. Ekki kemur fram, að bréfi þessu hafi verið svarað eða sérstök afstaða hafi af hálfu stefnanda verið tekin til atriða þeirra, sem þar koma fram. Það er fram komið, að í byrjun októbermánaðar 1958 hafi fyrirsvarsmenn aðilja komið saman á fund að beiðni fyrirsvarsmanns stefnda til viðræðna um ágreiningsatriði, sem upp höfðu komið, en ekki er þó fram komið, hvaða atriði þetta voru. Í bréfi því, sem stefndi ritaði stefnanda hinn 8. apríl 1959, er bent á, að ekki geti staðizt að reikna stefnda húsaleigu fyrir húsnæðið frá 1. júní 1958, þar sem tafir hafi orðið á, að húsnæðið kæmist í umsamið ástand, og af þeim sökum hafi orðið tafir á, að stefndi gæti hafizt handa um innréttingar húsnæðisins, sem hann átti að sjá um. Samkvæmt framburði Hallgríms Magnússonar múrarameistara var byrjað á múrverki í húsnæðinu hinn 9. júní 1958 og unnið á verzlunarhæðinni til 15. ágúst, er lagt var í gólfið. Í septembermánuði var svo byrjað í kjallara og lagt í gólfið þar hinn 20. nóvember. Það er fram komið, að samkomulag hafi orðið um það með fyrirsvarsmönnum aðilja að fá gler frá Vestur-Evrópu í rúður verzlunarhæðarinnar, en þar sem sækja þurfti um innflutnings-

leyfi fyrir því, hafði það í för með sér töf á því, að það væri sett í. Verður að telja, að dráttur sá, sem af þessum sökum hafi orðið á, að glerið var sett í, hafi orðið með vitund og samþykki stefnda. Af þessu þykir leiða, að stefndi geti ekki byggt varnarástæður sínar í aðalsök á því, að dráttur hafi orðið á, að glugga- og hurðarammar væru settir í aðalhlið verzlunarhúsnæðisins. Er og á það að líta í þessu sambandi, að síðla árs 1958 var gerð breyting á römmum þessum að frumkvæði stefnda. Samkvæmt bréfi stefnda frá 16. júní 1958 er m. a. á það bent, að húsið hafi ekki verið málað að utan, ekki hafi verið gengið frá þakrennum, og hurðir á bakhlið hússins og vöruinntaksop hafi ekki verið í nothæfu ástandi. Ekki kemur þó fram, að stefndi byggi varnarástæðu sína á þessum atriðum, enda skipta þau litlu eða engu máli um framkvæmdir við innréttingar verzlunarhúsnæðisins. Í bréfi stefnda frá 16. júní 1958 er á það bent, að ekki hafi verið gengið frá hitalögnum og loftræstingu. Er því haldið fram af hálfu stefnda og hefur ekki verið mótmælt sérstaklega, að lofthitunarkerfið í húsnæðinu hafi ekki verið komið í nothæft ástand fyrr en í desembermánuði 1958. Það kann að vera, að nokkrir annmarkar hafi verið á því, að ganga að fullu frá lofthitunarkerfi húsnæðisins, áður en múrhúðun þess var nokkuð á veg komin. Af framburðum Ólafs Ásmundssonar, Benedikts Ólafssonar, Björgvins Ingibergssonar og Hallgríms Magnússonar verður þó að telja ljóst, að frágangi bráðabirgðabyggingar aðalhliðar húsnæðisins hafi verið áfátt og það hafi m. a. verið orsök þess, að lofthitunarkerfið komst ekki fyrr í nothæft ástand. Þá er einnig fram komið, að hitaelement var ekki komið í húsið fyrr en í ágústmánuði og blásari í september. Verður að telja, að dráttur sá, sem á því varð, að lofthitunarkerfið kæmist í nothæft ástand, hafi valdið nokkrum töfum á framkvæmdum þeim, sem stefndi átti að annast, m. a. framkvæmdum við innréttingar úr viði, enda er varhugavert að flytja slíkar innréttingar í húsnæðið, fyrr en fullnægjandi upphitun er komin í húsnæðið og rakastig þess ekki of hátt. Af hálfu stefnanda hafa ekki verið færð að því rök, að tafir þessar falli undir 5. gr. samnings aðiljanna. Að þessu athuguðu verður að telja, að nokkrar vanefndir hafi orðið á því af hálfu stefnanda, að húsnæðið væri afhent í umsömdu ástandi. Þykir því stefndi hafa átt rétt á nokkrum afslætti á húsaleigu fyrir tímabil það, sem hin fyrirframgreidda leiga nær til. Eins og áður er rakið, var bent á það í bréfi stefnda hinn 16. júní 1958, að hitakerfi

húsnæðisins væri ekki komið í umsamið ástand, og einnig var bent á vanefndir þær, sem orðið höfðu, varðandi þetta atriði, í bréfi stefnda hinn 8. apríl 1959. Verður að telja, eins og öllum atvikum var háttað, að stefndi hafi ekki fyrirgert rétti til að krefjast afsláttar í húsaleigunni. Eftir öllum atvikum þykir sanngjarnt, að stefndi eigi rétt á afslætti af húsaleigu tímabilið 1. júní 1958 til 1. desember s. á., sem nemur þriggja mánaða húsaleigu eða kr. 66.000.00. Stefndi hafði við samningsgerð aðiljanna greitt húsaleigu fyrirfram í eitt ár, til 1. júní 1959. Verður samkvæmt þessu talið, að stefndi eigi ógreidda húsaleigu fyrir þrjá mánuði ársins 1959 eða samtals kr. 66.000.00, sem honum verður gert að greiða stefnanda. Samkvæmt samningi aðiljanna var leigutímabilið 15 ár með rétti til forleigu og forkaupsrétti að hinu leigða húsnæði. Samkvæmt 6. gr. samningsins skyldi stefndi taka að sér að fullgera og innrétta hið leigða húsnæði, og verður stefnandi eigandi innréttinganna endurgjaldslaust, að leigutímanum loknum, þó með nokkrum verulegum undantekningum. Með hliðsjón af þessum atriðum þykir dráttur sá, er orðið hefur af hálfu stefnda á greiðslu hinnar umkröfðu húsaleigu, ekki svo verulegur, að taka beri riftunarkröfu stefnanda í aðalsök til greina, enda verður að telja, að réttmætur vafi hafi leikið á um skyldu stefnda til að greiða alla hina umkröfðu húsaleigu. Það verður að telja ósannað gegn andmælum stefnda, að hann hafi fengið bréf þau, sem stefnandi ritaði 10. október og 6. nóvember 1961. Stefndi greiddi leigu fyrir mánuðina marz og apríl 1962 ekki fyrr en hinn 9. apríl, eftir að hann hafði verið krafinn um greiðslu af stefnanda. Með hliðsjón af samningi aðiljanna frá 5. febrúar 1958 þykir greiðsludráttur þessi ekki svo verulegur, að hann út af fyrir sig eða með hliðsjón af ágreiningsmálum aðiljanna fyrir þann tíma eigi að valda því, að riftunarkrafa stefnanda í fyrri framhaldssök verði tekin til greina. Stefndi greiddi leigu fyrir mánuðina febrúar og marz 1963 ekki fyrr en hinn 19. marz þ. á., eftir að hann hafði verið krafinn um greiðslu. Hér er að vísu um ítrekaðan greiðsludrátt að ræða af hálfu stefnda, en með hliðsjón af samningi aðiljanna frá 5. febrúar 1958 þykir greiðsludráttur þessi út af fyrir sig eða með hliðsjón af fyrri skiptum aðiljanna ekki alveg nægileg ástæða til þess, að riftunarkrafa stefnanda í síðari framhaldssök verði tekin til greina.

Samkvæmt þessu verða úrslit aðalsakar og framhaldssaka þau, að stefndi verður sýknaður af riftunarkröfum stefnanda,

en stefndi verður dæmdur til að greiða stefnanda kr. 66.000.00 með 6% ársvöxtum frá 1. nóvember 1959 til 22. febrúar 1960, með 9% ársvöxtum frá þeim degi til 29. desember s. á. og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags svo og málskostnað í málinu í heild, sem ákveðst kr. 13.000.00.

Guðmundur Jónsson borgardómari kvað upp dóm þenna ásamt samdómendunum Einari Sveinssyni múrarameistara og Ögmundi Jónssyni verkfræðingi.

Dómsorð:

Stefndi, Austurver h/f, skal vera sýkn af riftunarkröfum stefnanda, Veggjar h/f, í máli þessu.

Stefndi greiði stefnanda kr. 66.000.00 með 6% ársvöxtum frá 1. nóvember 1959 til 22. febrúar 1960, með 9% ársvöxtum frá þeim degi til 29. desember s. á. og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 13.000.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Mánudaginn 31. maí 1965.

Nr. 211/1964. **Gunnólfur Sigurjónsson**
(Guðmundur Ingvi Sigurðsson hrl.)
gegn
Jónasi Guðmundssyni
(Ólafur Þorgrímsson hrl.).

Dómendur:
hæstaréttardómararnir Þórður Eyjólfsson, Gizur Bergsteinsson, Jónatan Hallvarðsson og Logi Einarsson og prófessor Theodór B. Líndal.

Kaup og sala. Riftun kaups og endurgreiðsla kaupverðs.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 29. desember 1964. Krefst hann aðallega sýknu af kröfum stefnda í málinu, en til vara, að honum verði aðeins gert að greiða stefnda skaðabætur, ekki yfir kr. 18.000.00. Svo krefst hann og málskostnaðar í héraði og hér fyrir dómi úr hendi stefnda.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.