

Fimmtudaginn 12. janúar 1978.

Nr. 150/1975. Íbúðaval h/f

(Haukur Jónsson)

gegn

Guðmundi Guðnasyni

(Jóhann Þórðarson hdl.).

Fasteignaviðskipti. Verðtrygging.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörns-son, Logi Einarsson og Þór Vilhjálmsson og prófessorarnir Arnljótur Björnsson og Gaukur Jörundsson.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 17. október 1975. Dómkröfur félagsins eru, að stefndi verði dæmdur til að greiða því 517.924 krónur með 9% ársvöxtum frá 10. febrúar 1974 til 15. júlí 1974 og 13% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann greiðslu á fjárhæð eftir mati Hæstaréttar og málskostnaðar.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Eins og segir í hinum áfrýjaða dómi, gerðu aðiljar máls þessa með sér samning 4. apríl 1973, þar sem Íbúðaval h/f lofaði að selja og Guðmundur Guðnason að kaupa húsið Hlíðabyggð 3 í Garðabæ. Hús þetta var þá í byggingu. Greiðslur kaupanda skyldu inntar af hendi við lok tiltekinna byggingaráfanga fram að afhendingu og á öðrum tilteknum tímum, allt þar til 6 mánuðir væru frá afhendingu og tiltekið lán fengið. Aðiljar deila um, hvort vísitöluákvæði í samningi þeirra sé ógilt.

Ákvæði 1. og 2. mgr. laga nr. 71/1966 um verðtryggingu fjárskuldbindinga verður að skýra svo, að þau ógildi eigi fortakslaust vísitöluákvæðin í samningi aðilja, sem felur í sér þá skuldbindingu, að þeir inni báðir framlög af hendi á tilteknu tímabili eftir samningsgerð með þeim hætti, er í samningnum greinir. Í málinu er ekki krafist verðbóta á

greiðslur stefnda, sem voru inntar af hendi eftir afhendingu hússins, og ekki er því haldið fram, að um drátt af hálfu stefnda hafi verið að ræða á þeim greiðslum, sem hann átti samkvæmt framansögðu að inna af hendi í lok tiltekinna byggingaráfanga. Ber því að taka kröfur áfrýjanda til greina að öðru leyti en því, að rétt er, að málskostnaður falli niður.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Guðmundur Guðnason, greiði áfrýjanda, Íbúðavali h/f, 517.924 krónur með 9% ársvöxtum frá 10. febrúar 1974 til 15. júlí 1974 og 13% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 18. september 1975.

Mál þetta, sem dómtekið var þann 10. september sl., hefur Íbúðaval h/f, Kambsvegi 32, Reykjavík, höfðað með stefnu, birtri 12. nóvember 1974, á hendur Guðmundi Guðnasyni, Vífilsgötu 21, Reykjavík.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði gert að greiða honum kr. 517.924 auk 1½% dráttarvaxta fyrir hvern byrjaðan mánuð frá 10. febrúar 1974 til 15. júlí 1974 og 2% dráttarvaxta fyrir hvern byrjaðan mánuð frá 15. júlí 1974 til greiðsludags og til greiðslu málskostnaðar samkvæmt taxta Lögmannafélags Íslands. Til vara gerir hann kröfu til annarrar og lægri fjárhæðar. Vextir verði þá dæmdir, eins og um getur hér að framan, af dæmdri fjárhæð. Málskostnaðarkrafa er sú sama og í aðalkröfu.

Af hálfu stefnda hefur verið sótt þing og þær dómkröfur gerðar, að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda og honum dæmdur hæfilegur málskostnaður að mati réttarins.

Sátt hefur verið reynd í málinu án árangurs.

Málavextir eru þeir, að með kaupsamningi, dags. 4. apríl 1973, keypti stefndi af stefnanda keðjuhúsið nr. 3 við Hlíðabyggð í Garðahreppi, sem þá var í byggingu. Í kaupsamningi eru ákvæði

um það, á hvaða byggingarstigi skuli afhenda kaupanda húsið. Söluverð eignarinnar var miðað við byggingarvísitöluna 689 stig. Kaupverðið var kr. 2.660.000, og skyldi það greiðast skv. samningi eins og hér segir:

„1. Hefur greitt	kr.	250.000.00
2. Gr. þegar kjallarapl. er steipt	—	300.000.00
3. Gr. þegar plata yfir kjallara er steipt	—	225.000.00
4. Gr. þegar plata undir svefnálmum er steipt ..	—	75.000.00
5. Gr. þegar allir veggir á hæðinni hafa verið steiptir og allar sperrur uppsettar	—	535.000.00
6. Gr. þegar þak hússins er klætt með timbri og pappa	—	75.000.00
7. Gr. þegar þakjárn er að fullu frág. og búið að ganga frá gisems og búið að setja bráðabirgðah. fyrir húsið, bæði fastar og lausar ..	—	90.000.00
8. Gr. þegar gler hefur verið sett í alla fasta glugga og húsið einangrað að innan og afhent kaupanda	—	110.000.00
9. Gr. 2 mánuðum eftir afhendingu	—	100.000.00
10. Gr. 4 mánuðum eftir afhendingu	—	100.000.00
11. Gr. 6 mánuðum eftir afhendingu	—	100.000.00
12. Væntanl. fyrri hluti Veðdeildarl.	—	350.000.00
13. Væntanl. seinni hluti Veðdeildarl.	—	350.000.00

Samtals kr. 2.660.000.00

Greiðslur nr. 9, 10 og 11 hér að ofan skulu gr. með víxlum, sem kaupandi skal samþykkja á sama tíma og hann tekur við eigninni.

Þessir víxlar verða því gefnir út, þegar greiðsla nr. 8 verður greidd (og afhending á eigninni fer fram). Kaupandi skal greiða stimpilkostnað af víxlunum og 10% vexti frá útg. degi til greiðsludags. Vextir greiðast á sama tíma og víxlarnir.

Seljandi skal tilkynna kaupanda um það, hvenær hver greiðsla skal fara fram, og skal það gert með ca. 10 daga fyrirvara. Sá gjalddagi, sem tilgreindur verður á þessari tilkynningu, telst réttur greiðsludagur.

Kaupanda er heimilt að greiða greiðslur fyrr en að ofan er getið.“

Eignin skyldi afhendast í síðasta lagi í júlí 1973. Reyndin varð þó sú, að eignin var ekki afhent fyrr en í október 1973. Í kaupsamningnum er svofellt ákvæði um vísitöluálag:

„Söluverð þessa húss er háð byggingarvísitölu frá Hagstofu Íslands. Söluverð hússins er miðað við byggingarvísitölu 689 stig (vísitalan þ. 1/11 s.l.). (1972).

Verði hækkun eða lækkun á vísitölunni miðað við 689 stig, á meðan að greiðslur fara fram vegna kaupa á þessu húsi, þá skal verðið breytast í sama hlutfalli % vís og byggingarvísitalan segir til um á hverjum tíma, en þó skal verðið breytast eftir því, hvenær greiðslurnar hafa verið greiddar. (Vísitalan reiknast aðeins til greiðsludags).

Vísitöluálagið skal reiknast sem jafnaðar vísitala á hvern mánuð, það vill segja t. d. ef vísitalan hækkar um 4% fyrir tímabilið frá 1. júlí — 1. nóvember n.k., að þá verður reiknað, að hækkun hafi orðið 1% pr. mánuð, sama er og að segja um önnur tímabil á árinu (en þau eru frá 1. nóv. — 1. marz og frá 1. marz — 1. júlí ár hvert). Fari greiðsla t. d. fram þ. 1. ágúst n.k., og í ljós mun svo koma, að vísitalan fyrir tímabilið 1. júlí — 1. nóvember n.k. hafi hækkað um 4% eins og hér að framan var minnst á, þá kemur sú fjárhæð, sem verður greidd 1. ágúst til með að hækka um eitt % fyrir þennan eina mánuð.

Hér hafa aðeins verið tekin fá dæmi, og sýna þau, að hækkanir og lækkunir fara algjörlega eftir því, hvenær greiðslur eru greiddar, en ekki eftir því, hvenær framkv. eru framkvæmdar.

Vísitöluálag fellur ekki niður að neinu leyti, þótt að afhendingu hafi seinkað eitthvað, vegna framantaldra orsaka (verkföll, vöntun á starfsfólki, frosthörkur o. fl.).

Vísitöluálag skal reiknað út prisvar á ári, þ. e. í nóvember, marz og júlí ár hvert og í fyrsta skipti í nóvember 1973.

Vísitöluálag er kaupanda heimilt að greiða með 3ja mánaða víxli, samþ. af honum sjálfum. Þessir víxlir skulu verða útgefnir þ. 10. nóv. 1973 (sá fyrsti), sá næsti þ. 10. marz 1974 o. s. frv., með 4ra mánaða millibili. Víxlarnir skulu vera án vaxta og stimpilkostnaðar fyrir kaupanda. Fyrsta vísitímab. er frá 1/11 '72 — 1/11 '73.

Óski kaupandi eftir að fá að greiða greiðslur fyrr en um getur hér að framan á blaðsíðu 5, til að losna við að greiða eins hátt vísitöluálag, eins og annars mundi verða, ef þær yrðu gr. á réttum tíma, þá er kaupanda það heimilt, ef seljandi samþykkir það (leita skal samþ. seljanda í öllum tilfellum).

Afsal skal fara fram eins fljótt og hægt er, eða í nóv. 1974 (hér er átt við þegar reiknað hefur verið út síðasta vísitöluálag), en það er, þegar kaupandi hefur tekið við hinni keyptu eign að fullu

frág. (þ. 1.10. '74), samkv. þessum samningi. Verði eitthvert vísitöluálag ógreitt, þegar afsal fer fram, þá er kaupanda heimilt að samþykkja víxil og tryggingarbréf fyrir þeirri fjárhæð. Vísitöluálag reiknast ekki eftir að kaupandi hefur tekið við hinni keyptu eign að fullu frág.“

Þann 4. janúar 1974 sendi stefnandi stefnda bréf, þar sem hann krefur hann um greiðslu á vísitöluálagi fyrir tímabilið 1. nóvember 1972 til 1. nóvember 1973, sem útreiknað hafði verið og nánar var gerð grein fyrir í bréfinu á eftirfarandi hátt:

„Útreikningur á vísitöluálagi fyrir tímab. 1/11 '72—1/11 '73, v/kaupa á Hlíðabyggð nr. 3, Garðahreppi.

Vísitöluhækkun varð eins og hér á eftir greinir:

Frá 1/11 '72 — 1/3 '73 = 2,76%

Frá 1/3 '73 — 1/7 '73 = 20,48%

Frá 1/7 '73 — 1/11 '73 = 7,034%

Hækkun á ofangreindu húsi varð því eins og hér á eftir greinir:

Tímab. 1/11 '72 — 24/1 '73 = 2.660.000.- x 1,932% = 51.391.00

Tímab. 24/1 '73 — 1/3 '73 = 2.010.000.- x 0,828% = 16.643.00

Tímab. 1/3 '73 — 6/4 '73 = 2.010.000.- x 6,144% = 123.494.00

Tímab. 6/4 '73 — 1/7 '73 = 1.580.000.- x 14,336% = 225.509.00

Tímab. 1/7 '73 — 7/9 '73 = 1.580.000.- x 3,927% = 62.046.00

Tímab. 7/9 '73 — 19/10 '73 = 1.275.000.- x 2,462% = 31.391.00

Tímab. 19/10 '73 — 30/10 '73 = 1.000.000.- x 0,645% = 6.450.00

Kr. 517.924.00

Verð hússins þ. 1/11 '73, verður því:

Kaupverð 2.660.000.00

Verðhækkun 1/11 '72 — 1/11 '73 517.924.00

Kr. 3.177.924.00“

Útreikningur þessi er miðaður við innborganir stefnda, sem fram koma á dskj. nr. 5 í málinu, en það er viðskiptareikningur hjá stefnanda. Stefnda var gefinn kostur á að samþykkja víxla til greiðslu á fjárhæð þessari, svo sem kaupsamningurinn gerir ráð fyrir, og sendir víxlar til samþykkis. Stefndi sinni þessum tilmælum ekki. Þann 17. apríl 1974 skrifar lögmaður Íbúðavals h/f stefnda bréf og krefur hann um greiðslu á nefndri upphæð að viðlagðri riftun á kaupsamningnum. Viðbrögð stefnda við þessari kröfu voru þau, að hann fékk Jóhann Þórðarson héraðsdómslögmann til að skrifa stefnanda bréf, dags. 2. maí 1974, þar sem skýrt

er frá því, að stefndi hafi margsinnis neitað greiðslu á vísitöluálagi, sökum þess að það sé ólögmætt. Neitun þessi er ítrekuð í bréfi lögmannsins og áskilinn réttur vegna afhendingardráttar á íbúðinni.

Eins og mál þetta liggur hér fyrir, er úrlausnarefni það, hvort það samningsákvæði kaupsamningsins, sem varðar vísitölu, brjóti í bága við lög nr. 71 frá 1966 um verðtryggingu fjárskuldbindinga. Heldur stefndi því fram, að stefnanda sé óheimilt að innheimta kr. 517.924 sem vísitöluálag, þar sem það brjóti í bága við greind lög.

Stefnandi heldur því aftur á móti fram, að lög þessi eigi ekki við um samningsaðilja. Hér sé ekki um fjárskuldbindingu að ræða í skilningi greindra laga. Lögin eigi aðeins við um skuldbindingar um endurgreiðslu peningaláns með vöxtum. Stefndi hafi keypt tiltekið verk af stefnanda, sbr. ákvæði kaupsamningsins. Söluverðið sé miðað við, hvað kosta muni að reisa slíkt hús miðað við verðlag á samningstímanum. Vísitöluákvæði sé gert í tryggingsarkyni og eingöngu eigi að greiða vísitölu fram að afhendingartíma. Hér sé því fyrst og fremst um verksamning að ræða. Það hafi tíðkast hérlandis um áraraðir, að verkkaupi og verk-sali semji um vísitöluálag sín á milli. Hér sé samið um einstakt verk, sem greiða eigi fyrir það, sem það kostar.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, auk þess sem áður er frá greint, að hann hafi greitt kaupverðið að undanskildum kr. 350.000, sem ógreiddar séu sökum þess, að seljandi hafi ekki afhent húsið í umsömdu ástandi. Þá er á það bent, að í útreikningi stefnanda á vísitöluálagi komi fram hækkunir, sem bæði hafi átt sér stað fyrir og eftir undirritun samningsins. Stefnanda hafi verið í lófa lagið að áskilja sér hærra verð og þannig tryggja sig fyrir a. m. k. þeim hækkunum, sem orðnar voru, þegar samningurinn var gerður. Á það var bent, að leyfis Seðlabankans hafi ekki verið leitað, en það væri skylt samkvæmt lögum nr. 71/1966. Þá var því alfarið mótmælt af hálfu stefnda, að um verksamning væri að ræða, enda segi í samningnum sjálfum, að hér sé um að ræða kaupsamning.

Álit dómsins.

Samningur aðilja, sem fram hefur verið lagður í málinu, er samkvæmt efni sínu kaupsamningur. Stefndi kaupir af stefnanda hús á ákveðnu byggingarstigi fyrir ákveðið endurgjald. Þykir verða á það að fallast með stefnda, að skuldbinding hans sé fjár-

skuldbinding í skilningi laga nr. 71/1966. Samkvæmt 1. mgr. 1. gr. þeirra laga, sbr. 3. gr. laganna, er óheimilt, nema heimild Seðlabanka Íslands eða sérstök lagaheimild liggi fyrir, að stofna til fjárskuldbindinga í íslenskum krónum eða öðrum verðmæli með ákvæðum þess efnis, að greiðslur, þar með taldir vextir, skuli breytast í hlutfalli við breytingar á vísitölum, vöruverði, gengi erlends gjaldeyris, verðmæti gulls, silfurs eða annars verðmælis. Samkvæmt upplýsingum stefnanda hefur hann ekki leitað heimildar Seðlabanka Íslands til að vísitölubinda söluverð íbúðar þeirrar, sem hann seldi stefnda, sérstök lagaheimild, sem heimili slíkt, er ekki fyrir hendi. Ákvæði framlagðs kaupsamnings varðandi vísitölubindingu kaupverðsins þykir þannig brjóta gegn fortakslausu ákvæði tilvitnaðrar lagagreinar og vera ógilt, sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 71/1966. Stefnandi hefur ekki sýnt fram á, að venjur eigi að leiða til þess, að þessu lagaákvæði verði ekki beitt. Aðiljar hafa ekki á því byggt, að öðru vísi eigi að fara um vísitöluhækkun vegna tíma fyrir undirritun kaupsamnings en fyrir tíma eftir undirritun, og orðalag kaupsamnings gefur ekki sérstakt tilefni til þess. Að öllu þessu athuguðu verður niðurstaða máls þessa því sú, að stefndi skal sýkn af kröfu stefnanda. Samkvæmt þessari niðurstöðu þykir stefnandi eiga að greiða stefnda kr. 50.000 í málskostnað.

Hrafn Bragason borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Guðmundur Guðnason, skal sýkn af kröfum stefnanda, Íbúðavals h/f, í máli þessu. Stefnandi, Íbúðaval h/f, skal greiða stefnda, Guðmundi Guðnasyni, kr. 50.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að telja að viðlagðri aðför að lögum.