

1938

Þriðjudaginn 15. nóvember 1983.

Nr.201/1981. **Guðmundur B. Guðmundsson**

(Othar Örn Petersen hrl.)

gegn

Jóhanni P. Andersen

(Gunnar Sólves hrl.).

Fasteignakaup. Vísitölutryggð veðskuld. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Ármann Snævarr, Guðmundur Jónsson, Halldór Þorbjörnsson og Sigurgeir Jónsson og Stefán Már Stefánsson prófessor.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 25. september 1981. Hann gerir þær dómkröfur, „að viðurkennt verði með dómi Hæstaréttar, að áfrýjanda sé óskýlt að gefa út til stefnds skuldabréf að fjárhæð kr. 23.725.00 til 5 ára með 18% ársvöxtum frá 15. júlí 1980 með gjalddaga 15. ágúst ár hvert, í fyrsta sinn 15. ágúst 1981.“ Jafnframt krafðist hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefnda.

Stefndi gerði svofelldar dómkröfur fyrir Hæstarétti: „Áfrýjandi gefi út fimm ára skuldabréf til stefnda að fjárhæð kr. 23.725.00 með 18% ársvöxtum frá 15. júlí 1980 með gjalddaga 15. ágúst ár hvert, í fyrsta sinn 15. ágúst 1981. Þá greiði áfrýjandi stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti að mati réttarins.“

Svo sem greinir í hinum áfrýjaða dómi, var umsamið söluverð fasteignarinnar nr. 30 við Arnartanga 57.000.000 gamlar krónur. Í kaupsamningi um eignina frá 19. maí 1980 eru engin ávkæði, sem gefi ótvírætt til kynna, að samið hafi verið um annað og hærra heildarsöluverð. Hækkun höfuðstóls lána veðdeildar Landsbanka Íslands vegna umsaminnar vísitöluhækkunar var ekki út reiknuð við kaupsamningsgerð, en áætlunarfjárhæð tilgreind um eftirstöðvar án vísitöluhækkana. Jafnframt var tilgreind áætlunarfjárhæð um annað af 2 veðskuldabréfum, sem áfrýjandi (kaupandi) skyldi gefa út til greiðslu hluta kaupverðsins. Þar sem ákvæðin gefa ekki ótvírætt til kynna, að söluverð skyldi vera hærra, og stefnda hefur ekki með öðrum hætti tekist að færa sönnur að því, að samið hafi verið um annað söluverð en 57.000.000 gkr., sem greinir í kautilboði frá 13.

1939

maí 1980 og framangreindum kaupsamningi, verður að leggja þá fjárhæð til grundvallar sem heildarsöluverð eignarinnar. Ber því að dæma áfrýjanda óskýlt að gefa út framangreint skuldabréf.

Samkvæmt þessum málsúrslitum ber að dæma stefnda til að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 25.000.00 krónur.

D ó m s o r ð:

Áfrýjanda, Guðmundi B. Guðmundssyni, skal óskýlt að gefa út skuldabréf það, sem að framan greinir.

Stefndi, Jóhann P. Andersen, greiði áfrýjanda samtals 25.000.00 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

Ármanns Snævarr hæstaréttardómara.

Við undirritun kaupsamnings málsaðilja 19. maí 1980 lá fyrir veðbókarvottorð frá 16. s. m. Verður að ætla, að þar hafi verið greint frá því, að veðskuldabréf á 1. veðrétti væru vísitölutryggð. Þessa er og glögglega getið í kaupsamningnum, og eru eftirstöðvar taldar þar „án vísit. ca. 1.630.000“ krónur. Kaupanda og umboðsmanni hans, sem var sölumaður fasteigna, gat ekki dulist samkvæmt þessu, að nokkurt vísitöluálag hefði fallið á veðskuld, og orðalagið „ca.“ veitti þeim sérstakt tilefni til að gefa gaum að þessu. Eigi er til hlítar leitt í ljós, hverjar venjur tíðkuðust á þessum tíma um uppgjör viðskipta sem þessara, en þó er nokkur bending um það í málinu, að uppgjóri hafi oft verið hagað svo sem stefndi heldur fram.

Með þessari athugasemd og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann nema um málskostnað.

Rétt þykir með hliðsjón af vafaatriðum máls, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður, sbr. 178. gr. laga nr. 85/1936.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður, nema að því er varðar málskostnað.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur aukadómþings Kjósarsýslu 27. júní 1981.

Mál þetta, sem dómtekið var 11. þ. m. að loknum munnlegum málflutningi, höfðaði Guðmundur B. Guðmundsson læknir, Arnartanga 30, Mosfellshreppi, fyrir dóminum með stefnu, birtri 2. mars sl., gegn Jóhanni P. Andersen viðskiptafræðingi, Dalsgerði 5 F, Akureyri, til afhendingar afsals fyrir fasteigninni nr. 30 við Arnartanga í Mosfellshreppi gegn viðtöku á veðskuldabréfum, útgefnum af stefnanda, að fjárhæð samtals kr. 132.488.00. Jafnframt krafðist stefnandi greiðslu málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu samkvæmt reikningi eða mati dómsins.

Í greinargerð sinni breytti stefnandi kröfugerð þessari þannig, að veðskuldabréfin skyldu verða samtals að fjárhæð kr. 135.508.12 í stað kr. 132.488.00.

Í greinargerð sinni gerði stefndi þær dómkröfur, að hann yrði sýknaður af þeirri dómkröfu stefnanda, að skuldabréf samkvæmt greiðsluliðum nr. 7 og 8 í kaupsamningi málsaðilja um fasteignina nr. 30 við Arnartanga í Mosfellshreppi, dags. 19. maí 1980, yrðu lækkuð um kr. 23.725.00, eða úr kr. 159.233.00 í kr. 135.508.00. Þá krafðist stefndi þess, að stefnandi yrði dæmdur til að greiða stefnanda (sic) málskostnað að mati dómsins eða síðarframlögðum reikningi.

Er hér var komið höfðu málsaðiljar leyst þann ágreining, sem upp kom 5. febrúar sl. við lokauppgjör og frágang viðskipta þeirra samkvæmt nefndum kaupsamningi. Eingöngu stendur eftir ágreiningur málsaðilja um, hvort mismunur eftirstöðva upphaflegs höfuðstóls áhvílandi íbúðalána veðdeildar Landsbanka Íslands án vísitölu og uppfærðs með hækkun viðkomandi viðmiðunarvísitölu frá lántökutíma skuli koma til lækkunar veðskuldabréfi, sem stefnandi skyldi gefa út eða afhenda til greiðslu kaupverðs fasteignarinnar að hluta eða ekki. Það er ágreiningslaust, að mismunur þessi nemi kr. 23.725.00 og komi til álita við greiðslulið nr. 7 í umræddum kaupsamningi.

Við munnlegan flutning málsins setti stefnandi fram þá endanlegu kröfugerð, að viðurkennt verði með dómi réttarins, að honum sé óskýlt að gefa út til stefnda veðskuldabréf að fjárhæð kr. 23.725.00 til 5 ára með 18% ársvöxtum frá 15. júlí 1980 með gjalddaga 15. ágúst ár hvert, í fyrsta sinn 15. ágúst 1981, tryggt með 6. veðrétti og uppfærslurétti í húseigninni nr. 30 við Arnartanga í Mosfellshreppi. Jafnframt krafðist stefnandi málskostnaðar miðað við endanlega kröfugerð að skaðlausu.

Af hálfu stefnda var þess hins vegar krafist, að stefnandi gæfi út og afhenti stefnda veðskuldabréf þetta. Þá krafðist stefndi og málskostnaðar samkvæmt framlögðum reikningi.

Kaupverð fasteignarinnar var um samið kr. 570.000.00 (gkr. 57.000.000) og skyldi samkvæmt kaupsamningnum greiðast þannig í gömlum krónur:

„1. Við undirritun kaupsamnings	—	5.000.000
2. Hinn 1. — 5. júní 1980	—	5.000.000
3. Hinn 1. — 5. ágúst 1980	—	10.000.000
4. Hinn 1. — 5. nóvember 1980	—	9.000.000
5. Hinn 1. — 5. febrúar 1981	—	9.000.000
6. Kaupandi tekur að sér að greiða eftirtalðar est. áhvílandi veðsk:		
Á 1. veðr.: Upphl. kr. 1.700.000 vísit.tr. skv. 3. veðbréfum dags. 17. 9. 75, 1. 6. 76 og 5. 10. 76, est. án vísit. ca.	—	1.630.000
A 2. veðr.: Lífeyrissj. verzl., upphl. kr. 1.200.000 skv. veðbr. dags. 27. 12. 1975, eftirstöðvar ...	—	366.668
Á 2. veðr.: Lífeyrissj. verzl. upphl. kr. 1.200.000 skv. veðbr. dags. 27. 10. 76, eftirstöðvar	—	1.080.000
7. Kaupandi gefur út eða afhendir skuldabréf við afsal, sem greiðist með jöfnum árlegum afborgunum á næstu 5 árum með 18% vöxtum frá afhendingardegi hinnar seldu eignar með gjaldd. 1. — 15. 8. ár hvert, í fyrsta sinn 1. — 15.8. 1981. Skuldabr. þetta, sem tryggt verði með veði í hinni seldu eign eða öðru sambærilegu veði, verður að fjárhæð ca. —		8.923.332
8. Kaupandi gefur út skuldabréf v. afsal, sem greiðist með jöfnum árlegum afborgunum á næstu fjórum árum með 20% vöxtum frá afh.degi með gjalddaga 1. — 15. 8. ár hvert, í fyrsta sinn 1. — 15. 8. 1981. Skuldabréfið sé tryggt með veðr. í hinni seldu eign á eftir: yfirteknum veðskuldum og veðskuldum, sem seljandi veitir veðleyfi fyrir. Skuldabréf þetta verður að fjárhæð	—	7.000.000
	Alls	kr. 57.000.000“

Stefnandi tók við eigninni 15. júlí 1980. Í kaupsamningnum eru m. a. eftirfarandi ákvæði: „Hin selda eign skal vera laus til afnota hinn 1. — 15. 7. 80. Tekur kaupandi við eigninni þann dag og hirðir frá þeim tíma arð hennar og greiðir af henni skatta og skyldur svo og vexti af áhvílandi lánum, en seljandi til sama tíma. Vexti af áhvílandi lánum skal seljandi gera upp við afsal.

Afsal skal gefið út 5. 2. 1981....“

„Veðbókarvottorð dags. 16.05.1980 liggur frammi við söluna, og hefur kaupandi kynnt sér það og hefur ekkert við það að athuga. Að öðru leyti en að ofan greinir er eignin seld án kvaða eða veðbanda.“

Kaupsamningurinn var byggður á skriflegu kaupþilboði stefnanda, sem stefndi hafði samþykkt. Í kaupþilboðinu kemur ekki fram, að íbúðalánin séu vísitölutryggð, og í kaupsamningnum kemur ekki fram greindur mismunur vegna hækkunar vísitölu og kom samkvæmt gögnum málsins ekki fram við samningsgerðina.

Í kaupþilboði stefnanda segir m. a.:

„Fyrir eignina skuldbind ég mig til að greiða alls kr. 57.000.000,- skrifa krónur fimmtíuogsjömilljónir 00/100 sem hér segir:

1.a. Við undirskrift kaupsamnings	kr. 5.000.000.-
b. Hinn 1. — 5/6 1980	— 5.000.000.-
c. Hinn 1. — 5.8.1980	— 10.000.000.-
d. Hinn 15.11.1980	— 9.000.000.-
e. Hinn 15.1.1981	— 9.000.000.-

2. Ég tek að mér að greiða áhvílandi veðskuldir á Lífeyrissjóður og veðd. Landsb. og veðrétti, samtals að eftirstöðvum ca. — 3.000.000.-

Aðrar veðskuldir losaðar af fyrir áramót.

Eftirstöðvar kaupverðs ca. kr. ^{7.000.000.-}_{9.000.000.-} greiði ég að fullu á næstu ⁴/₅ árum með jöfnum árlegum afborgunum hinn 1. til 15.8. ár hvert, í fyrsta sinn 1.—15.8. 1981.

Í vexti af skuldinni greiði ég ^{18%}_{20%} á ári frá afhendingu, og skal hún tryggð með veði í hinni seldu eign eða öðru sambærilegu veði.“

Umrædd íbúðalán eru endurgreidd á 25 árum með jöfnum árgjöldum og gjalddagi þeirra 1. — 15. maí ár hvert. Svokölluð grunnvísitala hvers verðtryggingarálag sem hlutfallslega viðbót við árgjaldið sem svarar 4/10 hreyfanlega vexti. Í öllum bréfunum er svohljóðandi ákvæði:

„Á hverjum gjalddaga árgjalds af láni þessu ber mér auk þess að greiða verðtryggingarálag sem hlutfallslega viðbót við árgjaldið, sem svara 4/10 — fjórum tíundu — þeirrar hækkunar, er hverju sinni kann að hafa orðið á gildandi vísitölu byggingarkostnaðar frá lántökutíma til hvers gjalddaga árgjalds eða greiðsludags, dragist greiðsla fram yfir gjalddaga.“ Árgjaldið samanstendur af afborgun, vöxtum og varasjóðstillagi. Á kvittunum fyrir greiðslum samkvæmt veðskuldabréfunum árið 1979 og 1980, sem fram hafa verið lagðar í málinu, kemur m. a. fram fjárhæð eftirstöðva lánanna án vísitölu, fjárhæð heildargreiðslu og sundurliðun hennar. Samkvæmt þeim var árgjaldið samtals kr. 1.822.05 (gkr. 182.205), vísitöluálagið á þá fjár-

hæð árið 1979 kr. 1.219.87 (gkr. 121.987) og heildargreiðslur það ár þannig kr. 3.041.92 (gkr. 304.192), en vísitöluálagið árið 1980 kr. 2.299.06 (gkr. 229.906) og heildargreiðslur það ár því kr. 4.121.11 (gkr. 412.111). Eftirstöðvar eftir greiðslu árið 1979 voru kr. 16.413.40 (gkr. 1.641.339.74), en árið 1980 kr. 16.191.66 (gkr. 1.619.165.37), hvort tveggja án vísitölu.

Það kemur fram á dskj. 22, sem hefur að geyma upplýsingar frá veðdeild Landsbanka Íslands „vegna upphækkunar á lánum Húsnæðismálastofnunar ríkisins, verðtryggðum lánum“ F og G flokki tímabilið 1. júlí — 30. september 1980, en íbúðalán þau, sem um er fjallað í málinu, eru í F fl. 4, 7 og 10, að verðtryggingarálag þeirra lánaflokka var 30% frá 1. júlí 1974 (F fl. 1), 40% frá 1. júlí 1975 (F fl. 4), 60% frá 1. maí 1978 (F fl. 17) og 100% frá 1. júlí 1979 (F fl. 22). Þar kemur og fram grunnvísitala hvers einstaks lánaflokks, vísitala 1. júlí 1980, heildarhækkun vísitölu og margföldunartala til að finna út höfuðstól.

Málsaðiljar hafa komið fyrir dóminn svo og Pétur Kjerúlf héraðsdómslögmaður, sem hafði fasteignina til sölumeðferðar, Benedikt Halldórsson, sölumaður hjá fasteignasölonni Fasteignahúsinu í Reykjavík, en hann var stefnanda til aðstoðar, og loks Elías Gíslason viðskiptafræðingur, sem starfar hjá Fasteignamati ríkisins. Verður nú vikið að framburðum þeirra að því leyti sem hér þykir skipta máli.

Kauptilboð stefnanda er gert á staðlað form nefndrar fasteignasölu, sem Benedikt Halldórsson starfar við. Hafði það atvikast þannig, að Benedikt hafði séð um sölu á fasteign, sem stefnandi átti. Pétur Kjerúlf kveður Benedikt hafa haft samband við sig og kvaðst vera með kaupanda, sem reyndist vera stefnandi, að fasteign stefnda. Þeir Benedikt hafi rætt það sín á milli, hvað stefnandi vildi gefa fyrir eignina, og í þessum viðskiptum hafi hann sjálfur aðallega haft samband við stefnda, en Benedikt við stefnanda. Þetta hafi verið eins og þeir Benedikt voru að semja sín á milli. Benedikt kveður það alveg rétt, að viðskiptin hafi mikið farið á milli þeirra Péturs. Benedikt kveður stefnanda hafa boðið í eignina í samráði við sig. Hann minnir, að hann hafi í þessu sambandi farið tvívegis heim til Péturs, sem honum hafi ekki fundist nógu lifandi sem söluaðili. Þess vegna hafi hann farið með kauptilboðið til Péturs og einnig náð í samþykki stefnda við tilboðinu til hans.

Pétur Kjerúlf útbjó umræddan kaupsamning, sem var undirritaður á skrifstofu Fasteignahússins. Þar voru viðstaddir auk Péturs stefnandi, bróðir stefnda, sem undirritaði kaupsamninginn fyrir hans hönd, og Benedikt Halldórsson. Pétur kveður fjárhæð eftirstöðva íbúðalánanna ónákvæma í kaupsamningnum, þar sem hann hafi ekki haft nýjustu kvittanir fyrir greiðslum af þeim. Hann hafi litið svo á, eins og venja hafi verið í fasteignaviðskiptum, að þessi eldri vísitölubundnu lán yrðu yfirtekin á

þeirri fjárhæð eftirstöðva, sem kvittanir segðu til um. Það hafi tíðkast allt fram á mitt síðasta ár. Eftir að farið hafi að koma inn í viðskipti fasteignir með áhvilandi lánum vísitölubundnum að fullu, mikið af þeim í G flokki, sem séu með styttri greiðslutíma, fari að bera á stefnubreytingu í þessu efni og í sumum tilvikum farið að taka vísitölumismun þessarar nýrri lána inn í. Slíkt hafi þó ekki komið fyrir hjá honum fyrr en á þessu ári. Hann hyggur, að söluverð fasteignarinnar hefði orðið hærra, ef íbúðalánin hefðu verið færð upp með hækkun vísitölu og sú fjárhæð sett í 6. lið kaupsamningsins. Hann þorir ekki að fullyrða um, hve glögga grein stefnandi hafi gert sér fyrir vísitöluhækkuninni, en kveðst hafa litið svo á, að stefnanda væri kunnugt um, að hún væri einhver, jafnvel töluverð, sem hann yrði að bera, en eins og samningurinn komi upp, hafi Benedikt eiginlega komið fram sem hálfgerður umboðsmaður stefnanda í þessum viðskiptum málsaðilja. Því hafi hann ekki haft eins mikil afskipti af stefnanda og hefði salan eingöngu farið um sínar hendur. Þess vegna megi vera, að stefnanda hafi ekki verið gerð nægileg grein fyrir vísitöluhækkuninni. Hann kveður þetta orðalag í kaupsamningnum um það efni, sem deilt er um, hafa verið almennt þannig og mjög venjulegt á sinni fasteignasölu. Hann kveðst hafa séð þetta orðað á mismunandi vegu hjá ýmsum fasteignasölum, en yfirleitt alltaf hafa verið gengið út frá því, að kaupandi bæri þessa vísitöluhækkun. Þó finnst honum æði mikill misbrestur hafa orðið á því, að kaupendum væri gerð glögglega grein fyrir, hvað vísitalan væri há, enda til þessa verið erfitt að fá upplýsingar þar um. Þann 5. febrúar sl. hafði Pétur Kjerúlf verið búinn að útbúa afsal fyrir eigninni og tvö veðskuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðsins samkvæmt kaupsamningnum og miðaði fjárhæð þeirra við eftirstöðvar upphaflegrar fjárhæðar íbúðalánanna án vísitölu. Þá sagði hann stefnanda, hver vísitölumismunurinn var, en stefnandi neitaði að ganga frá veðskuldabréfunum þannig og vildi, að mismunurinn yrði dreginn frá.

Benedikt Halldórsson kveður ekkert hafa verið talað um, hvernig íbúðalánin væru við tilboðsgerð. Hann kveður venjuna þá, að við gerð kaupsamnings komi það fram, ef um vísitölubundin lán er að ræða. Hjá Fasteignahúsinu hafi þeir það þannig, að kaupandi yfirtaki eftirstöðvar upphaflegs höfuðstóls lánanna með tilgreindri fjárhæð, en síðan sé bætt við „auk áfallinnar vísitölu“, ef um slíkt er að ræða. Spurður, hvort hann hafi komið fram sem umboðsmaður stefnanda, kvaðst Benedikt hafa gætt hagsmuna hans. Hann kveðst ekki minnst þess, að neitt hafi verið rætt um vísitölumismuninn við gerð kaupsamningsins. Hann tók fram, að áður en veðdeild Landsbanka Íslands fór að gefa út framangreindar upplýsingar, hafi það eina, sem hægt var að gera í kaupsamningnum, verið að segja, eins og áður var fram komið hjá honum, „auk áfallinnar vísitölu, sem kaupandi greiðir“, hver sem hún var. Þannig hafi eignir í raun verið keyptar dýrari. Hann

kveðst halda, að það hafi tíðkast í flestum tilfellum hjá öðrum fasteignasölum að orða þetta þannig. Hann kvað það ekki hafa verið sinn skilning, að stefnandi ætti, eins og þetta var orðað í kaupsamningnum, að bera vísitölumismuninn, heldur mundi stefndi bera hann til afhendingardags. Hann kvaðst ekki hafa hugsað út í, hvernig stefndi mundi greiða þennan mismun. Væntanlega mundi það lækka greiðslu eftirstöðva kaupverðsins.

Stefnandi kveðst hafa vitað, að um einhverja vísitöluhækkun íbúðalánanna hafi verið að ræða. Við gerð kaupsamningsins hafi hann spurt um það og hvað þetta „cirka“ þýddi. Þá hafi honum verið sagt, að engar kvittanir lægju fyrir og nákvæmari tölur ekki fyrir hendi, en þetta yrði sléttað af við afsal. Það hafi ekki hvarflað að sér, hve háa fjárhæð um hafi verið að ræða, og hann ekki vitað það fyrr en 5. febrúar sl., er hann ætlaði að sækja afsalið. Við gerð kaupsamningsins kveðst hann hafa spurt, en ekki fengið nein svör, um, hve háar fjárhæðir þetta „cirka“ gæti staðið fyrir. Hann kveðst hafa talið, að vísitölumismunur íbúðalánanna mundi lækka fjárhæð veðskuldabréfsins og kauptilboð sitt hafa miðast við, að raunverulegar eftirstöðvar íbúðalánanna væri það, sem gildi. Stefnandi kveðst hafa verið, og vera reyndar enn, afskaplega ófróður um þessa hluti. Benedikt Halldórsson hafi aðeins aðstoðað sig af greiðasemi, skoðað með sér eignina og verið viðstaddur samningsgerðina.

Það hefur þegar komið fram, að stefndi var ekki viðstaddur, er kaupsamningurinn var undirritaður. Einnig hefur komið fram í málinu, að hann var á Akureyri, er kauptilboðið var gert, og samþykkti það með símskeyti. Af gefnu tilefni frá lögmanni stefnanda, kvað stefndi, er hann kom fyrir dóminn, sér alltaf hafa verið kunnugt um, að íbúðalánunum fylgdi vísitala og lánin hærri en fram kæmi á kvittunum. Það hafi ekki verið neinn efi í sínum huga, er kaupsamningurinn var gerður, að eftirstöðvar lánanna væru hærri heldur en raunin sé og hafi alltaf verið að taka fram í kaupsamningum og á afsölum, þó sjálfsagt hafi þeim kaupsamningum, sem hann hafi áður gert, fylgt lán með lægra hlutfalli verðtryggingar.

Fasteignamatí ríkisins ber að senda afrit allra kaupsamninga um fasteignir. Af því tilefni kom áður nefndur Elías Gíslason viðskiptafræðingur, sem starfar hjá þeirri stofnun, fyrir dóminn og jafnframt vegna bréfs lögmanns stefnda til stofnunarinnar, þar sem þess er óskað, að upplýst verði, hvaða háttur hafi verið á hafður hjá öðrum fasteignasölum um það atriði, sem ágreiningur málsaðilja snýst um. Hann kvað það aðeins almenns eðlis, sem hann hefði um þetta að segja. Það hafi orðið æ algengara, sérstaklega eftir að lánin urðu vísitölutryggð að fullu, en það var, eins og áður er fram komið, árið 1979. Þá finnst honum þau yfirleitt reiknuð upp. Þetta sé einnig að koma með eldri lánin, en það ekki mjög algengt og þá venjulega tekið fram í kaupsamningunum, að kaupandi taki að sér uppreiknaðar

verðbætur eða vísitölu. Þetta hafi orðið algengara, sérstaklega eftir að sett hafi verið lög um, að vísitölubinda mætti lán, og það kom til umræðu. Þá hafi orðið hreyfing í þá átt í kaupsamningum að reikna upp vísitölubundin lán. Spurður sérstaklega um orðalag kaupsamnings málsaðilja kvaðst hann hafa séð það, sem um ræðir þannig, en einnig þannig, að upphæð íbúðalánanna væri sett með þessum hætti, en síðan í næstu línu fyrir neðan sérstaklega tekið fram, að kaupandi tæki að sér áfallnar vísitölubætur, og það algengara mundi hann segja.

Stefnandi byggir kröfur sínar á því, að samkvæmt kaupsamningnum hafi hann átt að yfirtaka íbúðalánin á ca kr. 16.300.00, en raunveruleg fjárhæð þeirra hafi verið miklum mun hærri og eigi sá mismunur að reiknast til lækkunar veðskuldabréfsins. Seljanda hafi verið kunnugt um, að lánið var mun hærri en hann hafi gefið upp. Þannig hafi stefnandi ekki aðeins fengið ónákvæma fjárhæð, heldur einnig ranga fjárhæð. Stefnandi heldur því fram, að fólk almennt hafi ekki farið að átta sig á þýðingu þessara verðtryggðu lána fyrr en við skattframtal 1980 samkvæmt nýjum skattalögum. Nú væri sá háttur á hafður í fasteignaviðskiptum, að lánin væru reiknuð upp. Þetta væri tiltölulega nýr þáttur í fasteignaviðskiptum. Stefndi geti ekki borið fyrir sig eldri venju, sem á umræddumm tíma hafi verið nýbreytt. Hins vegar hefði það lengi þekkst við skipasölu að reikna upp verðtryggð lán til afhendingardags. Þá byggir stefnandi á því, að hann hafi keypt umrædda fasteign fyrir ákveðna fjárhæð, kr. 570.000.00, en ekki auk hennar umræddan vísitölumismun.

Stefndi heldur því fram, að kaupsamningur málsaðilja beri með sér, að stefnandi eigi að bera umdeilda vísitöluhækkun. Með umræddu ákvæði liggi ljóst fyrir, að seljandi eignarinnar hafi ekki ætlað að vera bundinn af greiðslum vísitöluálagsins gegnum árin, og það af fasteign, sem honum hafi ekki komið við lengur. Einnig sé fjarstæðukennt að halda því fram, að kaupandi eigi að fá vísitöluálagið frádregið af skuldabréfi til 5 ára, þar sem umrædd lán séu til 25 ára og vísitöluáluginu jafnað niður á þau 25 ár. Það hafi verið almenn og föst venja í fasteignaviðskiptum, að lán þessi væru sett í kaupsamninga án vísitölu, og til þess ætlast, að kaupandi greiddi vísitöluálagið, án þess að sú upphæð væri tilgreind sérstaklega í kaupsamningi. Ef fara hefði átt út fyrir þá viðskiptavenju, hefði átt að setja ákvæði í kaupsamninginn um, að seljandi ætti að bera uppsafnaðar verðbætur. Þá sé söluverð fasteigna ákvarðað með tilliti til áhvílandi lána og sérstaklega tekið tillit til þeirra lánskjara, sem fylgi þeim lánnum, sem kaupandi fái að yfirtaka. Á sama hátt og vísitölutryggt lán lækki verð húseignar, þá hækki verð hennar, ef kaupandi fái að yfirtaka óvísitölutryggt lán með lágum vöxtum. Þegar stefnandi hafi undirritað kaupsamninginn, hafi honum mátt vera ljóst, að umrædd lán væru í raun hærri heldur en tilgreint

er í kaupsamningi. Mjög hafi verið talað um verðtryggingu lána á opinberum vettvangi og ætti það ekki að hafa farið fram hjá neinum, síst þeim, sem stæðu í húsakaupum. Þá hafi stefnandi haft sér við hlið fasteignasala til að leiðbeina sér.

Gegn mótmælum stefnda og með framburðum vitnanna Péturs Kjerúlf héraðsdómslögmanns og Benedikts Halldórssonar, sölumanns fasteigna, sem aðstoðaði stefnanda við samningsgerð málsaðilja, er ósannað, að við gerð kaupsamnings þeirra hafi það komið fram af hálfu stefnda, að við útgáfu afsals fyrir umræddri fasteign mundi fjárhæð veðskuldabréfs samkvæmt 7. lið um greiðslu kaupverðs lækka sem næmi mismun uppfærðs höfuðstóls lána veðdeildar Landsbanka Íslands og eftirstöðva upphaflegrar fjárhæðar höfuðstóls þeirra án vísitölu, en þannig koma eftirstöðvarnar fram á framlögðum kvittunum vegna greiðslna árin 1979 og 1980. Það er upplýst, að fjárhæð eftirstöðva áhvílandi lána veðdeildar Landsbanka Íslands án vísitölu er ónákvæm, þar sem kvittanir fyrir greiðslum af þeim lánnum lágu ekki fyrir, en nefndum aðstoðarmanni stefnanda var fullkunnugt, með hvaða hætti eftirstöðvar þeirra lána komu fram á greiðslukvittunum almennt.

Lán, sem á fasteigninni hvíldu á 1. og 2. veðrétti, yfirtók stefnandi og greiddi með þeim hætti kaupverðið að hluta, en öðrum áhvílandi veðskuldum skyldi stefndi aflýsa. Það lá ljóst fyrir, að þinglýst lán veðdeildar Landsbanka Íslands voru vísitölutryggð. Gat hvor málsaðilja sem var gengið úr skugga um efni þeirrar vísitölutryggingar og hverju hún varðaði greiðslubyrði af lánunum. Verður ekki talið, að stefndi hafi gefið stefnanda upp rangar eftirstöðvar þessarar lána, eins og haldið er fram af hálfu stefnanda, enda kemur skýrt fram í kaupsamningum, að tilgreindar eftirstöðvar væru „ca.“ tiltekin fjárhæð án vísitölu. Eigi verður heldur litið svo á, að stefnandi, sem jafnframt naut aðstoðar starfandi sölumanns fasteigna, geti borið fyrir sig ókunnugleika í þessum efnum eða að þeir hafi fengið rangar eða villandi upplýsingar um ákvarðandi atriði í því sambandi fyrir kaupverð eignarinnar og greiðslukjör.

Þegar framangreint er virt og þess enn fremur gætt, sem tíðkast hafði í kaupsamningum um fasteignir, að samsvarandi áhvílandi lán, sem kaupendur yfirtóku, voru metin sem greiðsla kaupverðs að hluta á fjárhæð eftirstöðva upphaflegs höfuðstóls þeirra án vísitölu, hvað sem líður orðalagi kaupsamninga um það atriði, eins og fram er komið í málinu og áður greinir, var brýn nauðsyn, að sérstaklega væri tekið fram í kaupsamningnum, ætti höfuðstóll lána veðdeildar Landsbanka Íslands að metast sem greiðsla uppfærður með hækkun vísitölu lánanna fram til afhendingardags fasteignarinnar. Verður niðurstaða málsins samkvæmt framanskráðu og málalíbúnaði aðilja því sú, að dæma ber stefnanda til að gefa út til stefnda veð-

1948

skuldabréf að fjárhæð kr. 23.725.00 og með þeim kjörum, sem nánar greinir í endanlegri kröfugerð stefnanda.

Eftir þessum málsúrslitum ber að dæma stefnanda til að greiða stefnda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 8.248.00 í samræmi við málskostnaðarreikning stefnda.

Hlökkver Kjartansson, fulltrúi sýslumanns, kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefnandi, Guðmundur B. Guðmundsson, skal gefa út til stefnda, Jóhanns P. Andersen, veðskuldabréf að fjárhæð kr. 23.725.00 til 5 ára með 18% ársvöxtum frá 15. júlí 1980 með gjalddaga 15. ágúst ár hvert, í fyrsta sinn 15. ágúst 1981, tryggt með 6. veðrétti og uppfærslurétti í húseigninni nr. 30 við Arnartanga í Mosfellshreppi, Kjósarsýslu.

Stefndi greiði stefnda kr. 8.248.00 í málskostnað.

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

Miðvikudaginn 16. nóvember 1983.

Nr. 96/1983. **Ákærvaldið**

(Þórður Björnsson ríkissaksóknari)

gegn

Niels Adolf Ársælssyni

(Benedikt Blöndal hrl.).

Ákæra fyrir fiskveiðibrot. Réttarfar. Frávísun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Guðmundur Jónsson, Halldór Þorbjörnsson og Magnús Thoroddsen og Jónatan Þórmundsson prófessor.

Máli þessu var af ákærvaldsins hálfu skotið til Hæstaréttar með stefnu 13. apríl sl. til sakfellingar samkvæmt ákæru, ákvörðunar refsingar og greiðslu sakarkostnaðar. Ágrip málgagna barst Hæstarétti 10. ágúst sl.