

- 1983 16/11 Reykjavík: Dómur Hæstaréttar varðandi dóm uppkveðinn 4.7. 1983: Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.
- 1984 8/3 Reykjavík: Sátt, 12.000 kr. sekt fyrir brot á 27. gr. umferðarlaga.
- 1984 7/8 Reykjavík: Ávana- og fikn.: Dómur: 60 daga fengelsi fyrir brot á 2. gr., sbr. 5. og 6. gr. laga nr. 65, 1974, sbr. lög nr. 60, 1980, sbr. 9. gr. laga nr. 75, 1982 og 2. gr., sbr. 10. gr. reglugerðar nr. 390, 1974.
- 1984 24/11 Reykjavík: Reynslulausn í 2 ár á eftirstöðvum refsingar 140 dögum.

Refsing ákærða telst með vísan til 71. gr. og 77. gr. almennra hegningarlaga hæfilega ákveðin varðhald í 40 daga. Jafnframt er ákærði sviptur samkvæmt 81. gr. umferðarlaga rétti til að öðlast ökuleyfi ævilangt.

Loks greiði ákærði sakarkostnaðinn.

D ó m s o r ð:

Ákærði, Tryggvi Bjarni Kristjánsson, sæti varðhaldi í 40 daga.

Ákærði er sviptur rétti til að öðlast ökuleyfi ævilangt.

Ákærði greiði allan sakarkostnað.

Fimmtudaginn 13. mars 1986.

Nr. 180/1983. **Margrét Georgsdóttir**

(Haraldur Blöndal hrl.)

gegn

Skúla Hansen

(Svala Thorlacius hrl.)

Fasteignakaup. Vísitölutryggð veðskuldabréf. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Bjarni K. Bjarnason, Guðmundur Skaftason, Magnús Thoroddsen og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 22. september 1983 að fengnu áfrýjunarleyfi 29. ágúst s.á. Gerir hún þær kröfur, að stefndi verði dæmdur til að greiða 33.434,40 krónur með 4,5% dráttarvöxtum á mánuði eða fyrir hvern byrjaðan mánuð frá 15. september 1981 til greiðsludags. Einnig krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og Hæstarétti, en til vara að málskostnaður falli niður.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Stefndi fyrir Hæstarétti, Skúli Hansen, var aðalstefnandi í héraði en áfrýjandi, Margrét Georgsdóttir, gagnstefnandi. Hér fyrir dómi hafa aðilar ekki gert mun aðalsakar og gagnsakar. Áfrýjandi sundurliðar kröfu sína vegna uppgjörs eftir kaup hennar á íbúð stefnda í Hólmgarði 50 í Reykjavík á árinu 1981 þannig:

1. Frádráttur vegna lána, sbr. héraðsdóm	kr. 10.246,00
2. Skaðabætur vegna hreingerningar	— 1.200,00
3. Skaðabætur vegna búsáhalda o.fl.	— 5.000,00
4. Skaðabætur vegna salernisskálar	— 31.000,00
5. Hækkun lána vegna vísitöluákvæða	— 30.988,40
	Kr. 78.434,40
6. Til frádráttar: Greiðsla skv. samningi	— 55.000,00
	Kr. 23.454,40

Aðilar deila ekki um 1. og 6. lið. Fallast ber á niðurstöðu héraðsdóms um 2., 3. og 4. lið. Um 5. lið er þessa að geta:

Í kaupsamningi aðila um íbúð í Hólmgarði 50, 24. janúar 1981 segir, að kaupverðið sé 379.000 krónur og að kaupandi (áfrýjandi) taki að sér að greiða veðskuldir að fjárhæð 94.000 krónur. Fyrir Hæstarétt hafa lögmenn aðila lagt yfirlit um þau lán, sem áfrýjandi átti að yfirtaka. Þar er upphæð lánanna gerð upp miðað við 1. mars 1981 á tvennan hátt. Skv. annarri niðurstöðunni voru lánin þá „óframreiknuð“ alls 93.352,71 krónur, en skv. hinni voru þau „framreiknuð“ 125.987,40 krónur. Mismunurinn er 32.634,69 krónur, og er ekki ágreiningur um, að 5. liður í kröfum áfrýjanda sé fundinn með sama hætti, þó að nokkru skeiki af ástæðum, sem ekki eru taldar skipta neinu um úrslit máls þessa. Ýmis gögn, veðbókarvottorð og kvittanir, hafa verið lögð fram um lán þau, sem

hér um ræðir, en hins vegar ekki veðskuldabréfin sjálf. Ljóst er, að deila aðila er um, hvort þeirra skuli greiða hækkanir vegna verðtryggingar lánanna fram til 1. mars 1981. Í kaupsamningnum eru engin ákvæði, sem gefa ótvírætt til kynna, að samið hafi verið um annað og hærra heildarsöluverð en 379.000 krónur. Hækkun áhvílandi skulda, sem áfrýjandi tók að sér að greiða, var ekki reiknuð út við gerð kaupsamningsins, en hins vegar var tilgreint heildarverð og fjárhæð þeirra veðskulda, sem áfrýjandi tók að sér. Með hliðsjón af dómi Hæstaréttar 15. nóvember 1983 í máli nr. 201/1981 þykir verða að leggja til grundvallar, að heildarsöluverð hafi numið 379.000 krónum og yfirteknar veðskuldir miðað við 1. mars 1981 94.000 krónur, sem ekki sé heimilt að hækka vegna verðbreytinga fram til þess tíma. Hefur áfrýjandi greitt umfram skyldu fjárhæð, sem nemur a.m.k. 5. lið í kröfum hennar í þessu máli. Verður því að dæma stefnda til að greið. þennan kröfulið enda verður ekki talið, að úrslit málsins velti á því, að áfrýjandi hafi vanrækt að setja fram sín sjónarmið um uppgjör veðskulda við kaupsamningsgerð eða í apríl 1981.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda 55.000 — $(10.246,00 + 30.988,40) = 13.765,60$ krónur.

Rétt er, að áfrýjandi greiði stefnda vexti af þessari fjárhæð. Eins og kröfugerð stefnda er háttað verða þeir sem í dómsorði segir.

Rétt er að málskostnaður falli niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Margrét Georgsdóttir, greiði stefnda Skúla Hansen, 13.765,60 krónur með ársvöxtum sem hér segir: 34% frá 15. nóvember 1981 til 1. nóvember 1982, 42% frá þeim degi til 21. september 1983, 35% frá þeim degi til 21. október 1983, 32% frá þeim degi til 21. nóvember 1983, 27% frá þeim degi til 21. desember 1983, 21,5% frá þeim degi til 21. janúar 1984, 15% frá þeim degi til 11. ágúst 1984, 17% frá þeim degi til 1. janúar 1985, 24% frá þeim degi til 11. maí 1985, 22% frá

þeim degi til 1. mars 1986 og 12% frá þeim degi til greiðsludags.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

S é r a t k v æ ð i
hæstaréttardómaranna Bjarna K. Bjarnasonar
og Magnúsar Þ. Torfasonar.

Fyrir Hæstarétti hefur verið upplýst að ógjaldfallnar eftirstöðvar veðskulda, sem áfrýjandi tók að sér að greiða með kaupsamningnum við stefnda, hafi numið alls 93.352,71 krónum hinn 1. mars 1981 miðað við höfuðstól eins og hann var tiltekinn í veðskuldabréfunum sjálfum. Einnig er komið fram að eftirstöðvar þessar hefðu talist nema 125.987,40 krónum, ef þær væru hækkaðar eftir hækkun vísitölu frá útgáfudögum skuldabréfanna til áðurgreinds dags.

Af umsömdu kaupverði skuldbatt áfrýjandi sig til að greiða 285.000,00 krónur í peningum. Umrædd veðskuldabréf eða eftirrit þeirra hafa ekki verið lögð fram í málinu. Er ekki leitt í ljós að hverju marki þau hafi haft að geyma ákvæði um að hækka ætti höfuðstól skuldabréfanna eftir því sem vísitala hækkaði eða hvort vísitöluhækkun hafi átt að koma á einstakar greiðslur af þeim þegar að því kæmi að þær féllu í gjalddaga. Samkvæmt þessu er ekki sýnt fram á að eftirstöðvar þeirra veðskulda, er áfrýjandi tók að sér að greiða, hafi á kaupsamningsdegi verið hærri en stefndi tilgreindi og í kaupsamningi sagði. Að þessu athuguðu svo og því að áfrýjandi vissi að greiðslur af veðskuldum væru tengdar vísitölu og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms, sem ekki er gagnáfrýjað, teljum við að staðfesta beri hann, þó þannig að frá 21. september 1983 verði dráttarvextir af dæmdri fjarhæð sömu ársvextir og ákveðnir eru í IV. kafla 2) b-lið í auglýsingu Seðlabanka Íslands, dags. 16. september 1983, og síðari auglýsingum bankans um vexti við innlánsstofnanir, þó aldrei hærri en 42% ársvextir svo sem dæmt er í héraðsdómi.

Eftir þessu teljum við rétt að áfrýjandi greiði stefnda 20.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 4. febrúar 1983.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum málflytningi 20. janúar sl., er höfðað hér fyrir þinginu með stefnu birtri 27. maí 1982 af Skúla Hansen matreiðslumanni, nnr. 8173-9536, Laufásvegi 65 Reykjavík, gegn Margréti Georgsdóttur lækni, nnr. 6356-6357, Villa Viola, Ramslösa Bruuns Park, Helsingborg, Svíþjóð.

Dómkröfur stefnanda í aðalsök eru að stefndi greiði skuld að fjárhæð kr. 55.000,00 með 4,5% dráttarvöxtum á mánuði eða fyrir byrjaðan mánuð af kr. 5.000,00 frá 15. september 1981 til 15. nóvember s.á., en af kr. 55.000,00 frá þeim degi til 21. apríl 1982, en með 4% frá þeim degi til 1. nóvember s.á., en 5% frá þeim degi til greiðsludags, auk málskostnaðar samkvæmt lágmarksgjaldskrá LMFÍ.

Í aðalsök krefst stefndi sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hans hendi að mati bæjarþingsins.

Stefndi Margét höfðaði gagnsök á hendur aðalstefnanda með gagnstefnu útgefni og birtri 19. nóvember 1982.

Dómkröfur gagnstefnanda eru þær að gagnstefndi greiði kr. 50.656,90 með 4,5% dráttarvöxtum á mánuði eða broti úr mánuði frá 15. september 1981 til greiðsludags og málskostnað skv. gjaldskrá Lögmannafélags Íslands. Gagnstefnandi krefst þess að gagnkröfur verði teknar til greina til skuldajafnaðar í aðalsök, en sjálfstæðs dóms um þá fjárhæð sem umfram er.

Gagnstefndi krefst *aðallega* sýknu af kröfum gagnstefnanda, en *til vara* að gagnstefnanda verði aðeins heimilaður skuldajöfnuður með kr. 7.043,19 gegn kröfu stefnanda í aðalsök. Þá krefst hann í öllum tilvikum málskostnaðar úr hendi gagnstefnanda.

Ítarlegar sáttaumleitanir dómara báru ekki árangur.

Málsatvik eru þau að aðalstefnandi Skúli seldi aðalstefndu Margréti íbúð sína að Hólmgarði 50 hér í borg með samningi undirrituðum af Skúla 16. janúar 1981 í Reykjavík, en 24. janúar s.á. af Margréti í Helsingjaborg á Svíþjóð. Samningurinn var gerður á vegum fasteignasölnunnar Hús og Eignir hér í borg sem rekin er af Lúðvík Gizurarsyni hrl. Margrét keypti eignina á kr. 379.000,00 og skyldi kaupverðið greitt þannig:

Við undirritun	kr. 20.000,00
Hinn 15. apríl 1981	— 60.000,00
Hinn 15. júní 1981	— 80.000,00
Hinn 15. september 1981	— 75.000,00
Hinn 15. nóvember 1981	— 50.000,00

Kaupandi tók að sér að greiða áhvilandi veðskuldir að fjárhæð kr. 94.000,00 og skyldi íbúðin vera laus til afnota hinn 1. október 1981, en yfirtökudagur áhvilandi veðskulda var ákveðinn 1. mars 1981. Afsal skyldi

gefið út sem fyrst. Fyrstu greiðsluna greiddi Margrét hinn 3. febrúar 1981 kr. 20.000,00 í peningum og afhenti þá þrjá víxla fyrir greiðslunum 15. apríl, 15. júní og 15. september. Margrét fékk afsal fyrir íbúðinni hinn 28. apríl 1981 úr hendi Skúla og var það einnig samið á fasteignasölu Lúðvíks Gizurarsonar hrl. Í því segir að kaupandi hafi greitt kaupverðið að fullu en að seljandi eigi eftir að aflétta áhvilandi veðskuldum á 2., 3. og 7. veðrétti samtals að fjárhæð kr. 122.000,00. Samdægurs undirrituðu aðiljar þó „kvittun“ þar sem fram kemur að þótt skrifað hafi verið undir afsal og það þinglesið, hafi viðskiptin ekki verið gerð upp að fullu. Deilan í máli þessu snýst um uppgjör aðilja vegna kaupsamnings þessa.

Stefnandi í aðalsök styður kröfur sínar þeim rökum að enn skuldi stefndi kr. 55.000,00 samkvæmt kaupsamningnum. Stefndi hafi samþykkt víxil fyrir þessari fjárhæð þegar afsalið var gefið út, og skyldi víxillinn geymdur í fasteignasölu Lúðvíks Gizurarsonar hrl. þar til fullnaðaruppgjör hefði farið fram á samningnum. Stefnandi hafi efnt skyldur sínar og aflétt öllum veðskuldum sem hann hafi átt að aflétta. Hann hafi viljað fá víxilinn afhentan hjá fasteignasala og fá uppgjör gert, en fasteignasalinn hafi neitað að afhenda víxilinn, og stefnda Margrét hafi komið í veg fyrir að fullnaðaruppgjör gæti farið fram. Stefnda Margrét hafi ekki framvísað kvittunum fyrir afborgunum af lánunum svo að unnt væri að ganga frá uppgjörinu og sjá hver hlutur stefnanda ætti að vera í því, fyrr en nú undir rekstri málsins. Stefnda hafi borið ýmsu við. Stundum hafi hún sagt að hún hefði átt að hafa fimm mánaða frest upp á að hlaupa til þess að greiða síðustu greiðsluna frá þeim tíma er seljandi aflýsti síðustu áhvilandi veðskuldinni. En því sé til að svara að seljandi hafi ekki getað aflétt þessari veðskuld fyrr en 6. janúar 1982 vegna þess að stefnda hafi ekki greitt þær kr. 5.000,00 sem hún hafi átt að greiða í september 1981. Stundum hafi stefnda borið því við að lyklasett hafi vantað að íbúðinni, stundum að stefnandi hafi skilið eftir drasl í geymslu. Síðar hafi stefnda borið því við að framreikna hafi átt áhvilandi veðskuldir við samingsgerð, og einnig að stefnandi hafi tekið á sig ábyrgð á hlutum sem stefnda hafi komið fyrir í geymslu í húsinu, og einnig að stefnandi hafi ekki afhent íbúðina á réttum tíma. Þannig hafi stefnda borið ýmsu við á ýmsum tímum. Framreikning veðskulda hafi aldrei verið samið um eða rætt um, en þessu eins og öðru hafi stefnandi andmælt sem ósönnuðu, óviðkomandi málinu og fráleitu.

Stefnda Margrét styður sýknukröfu sína þeim rökum að hún skuldi stefnanda ekki það sem hann krefji um í máli þessu. Í fyrsta lagi hafi áhvilandi veðskuldir, kr. 94.000,00 átt að framreikna til janúar 1981, og hafi þær þannig numið kr. 124.988,40 samtals. Stefnda hafi aðeins tekið að sér að greiða kr. 94.000,00 og hafi stefnandi því átt að taka á sig mismuninn, kr. 30.988,40, og hafi átt að draga hann frá verði íbúðarinnar við uppgjör. Hún

hafi gert ráð fyrir slíkum framreikningi í tilboði sínu sem hún hafi gert símleiðis frá Svíþjóð til fasteignasölnunnar. Lúðvík Gizurarson hrl. hafi gengið frá kaupsamningnum og hafi stefnda treyst honum og gert ráð fyrir að hann hafi sagt seljanda frá tilboðinu þegar hún las samninginn yfir og undirritaði hann í Svíþjóð. Lúðvík hafi verið umboðsmaður seljandans, stefnanda í máli þessu, og komið fram sem slíkur og leggi stefnda á það ríka áherslu. Hún hafi í bréfi til Lúðvíks, dags. 26. janúar 1981, sendu þegar samningurinn hafi verið undirritaður og sendur til Íslands, sagt að Lúðvík þyrfti að framreikna lánin og ganga frá skilum á þeim greiðslum, sbr. dskj. nr. 41. Þannig hafi tilboð hennar miðast við framreikning veðskulda og hafi slíkt farist fyrir í samningnum, verði stefnandi að bera það þar sem mistök hafi þá orðið hjá umboðsmanni hans, fasteignasalanum. Stefnda tekur og fram að hún hafi orðið fyrir margvíslegu tjóni vegna vanefnda stefnanda á samningnum. Hann hafi ekki létt af veðlánnum sem hann hafi lofað að létta af eigninni fyrir 1. júní 1981 sem hafi leitt til þess að hún hafi ekki getað fengið lán og orðið að selja íbúðina aftur í janúar 1982, og hafi þetta valdið henni tjóni. Stefndandi hafi heldur ekki afhent íbúðina á réttum tíma og það hafi valdið henni tjóni. Stefndandi hafi tekist á hendur að varðveita fyrir stefndu ýmsa húsmuni, sem vegna vangeymslu hafi ýmist glatast eða skemmt. Þess vegna hafi hún höfðað gagnsök í málinu, og renni sýknukröfur kennar saman við kröfur hennar í gagnsök sem gerðar séu til skuldajafnaðar kröfum stefnanda.

Kröfur sínar í gagnsök styður gagnstefndandi Margrét þeim rökum að í fyrsta lagi hafi hún orðið að greiða skuldir fyrir gagnstefnda sem hvílt hafi á íbúðinni og hann hafi ekki gert upp, samtals að fjárhæð kr. 13.456,90, og sundurliðast þannig.

1. Húsnæðisstjórnarlán hjá Veðdeild Landsbanka Íslands, gjalddagi 1. maí 1981	kr. 5.364,90
Dráttarvextir til 2. október 1981	— 1.220,50
2. Lífeyrissjóður matreiðslumanna, gjalddagi 1. apríl 1981	— 4.475,00
Dráttarvextir til 7. janúar 1982	— 1.611,00
Gjalddagi 20. apríl 1981	— 177,00
Dráttarvextir til 7. janúar 1982	— 56,20
3. Fasteignaskattur, gjalddagi 15. janúar og 15. febrúar 1981 samtals	— 552,30
	kr. 13.456,90

Þessi liður gagnkröfu byggist á þeirri venju í fasteignaviðskiptum að seljandi fasteignar greiði vexti af áhvílandi lánum sem séu yfirtekin fram að yfir-

tökudegi, og hluta fasteignagjalds, enda hafi um þetta verið samið í fasteignaviðskiptum aðilja.

Annar liður gagnkröfu sé um greiðslu útlagðs hreingerningarkostnaðar, kr. 1.200,00. Íbúðin hafi verið svo illa farin og óhrein þegar seljandi hafi átt að skila henni af sér 1. október 1981 að gagnstefnandi hafi orðið að láta hreinsa íbúðina á kostnað gagnstefnda.

Priðji liður gagnkröfu sé um greiðslu á kr. 36.000,00, skaðabótum vegna skemmda á búslóð sem gagnstefndi hafi tekið í sínar vörslur fyrir gagnstefnanda og lofað að koma í geymslu en svikist um, og hafi skemmdir orðið á salernisskál og tveir kassar með eldhúsáhöldum og garðáhöldum hafi týnst. Gagnstefndi beri ábyrgð á tjóni þessu samkvæmt Jónsbókarákvæðum um ábyrgð vörslumanns, enda hafi vörslur hans verið vítaverðar.

Gagnstefndi Skúli styður sýknukröfu sína í gagnsök þeim rökum að gagnstefnandi hafi ekki sýnt fram á hvaða fjárhæðir gagnstefndi eigi að greiða vegna uppgjörðs á áhvilandi veðskuldum. Uppsetning gagnstefnanda á uppgjöri sé rangt að öllu leyti. Einnig sé upplýst að gagnstefndi hafi látið hreinsa íbúðina vel og eigi ekki að bera viðbótarhreingerningarkostnað gagnstefnanda. Einnig mótmælir gagnstefndi því alfarið að hann hafi valdið gagnstefnanda tjóni vegna vangeymslu búslóðar. Hann hafi ekki tekið að sér geymslu á þessum hlutum. Hið sanna sé, að gagnstefnandi hafi farið þess á leit við gagnstefnda hinn 28. apríl 1981, að fá að geyma búslóð í geymslu að Hólmgarði 50. Þá hafi gagnstefndi tjáð henni að geymslan sem íbúðinni fylgdi væri full, en að herbergi sem tilheyrði sameigninni væri laust og hún mætti sjálfsagt geyma dótið þar. Gagnstefnandi hafi sjálf valið þann kost á staðnum, og hafi þetta verið alfarið á hennar ábyrgð, og hafi gagnstefndi aldrei lofað að flytja dótið í aðra lokaða geymslu. Gagnstefndi hafi ekki búið þarna á þessum tíma og gagnstefnandi hafi vitað það, og hann hafi því ekki getað verið vörslumaður hlutanna. Hann hafi tekið sérstaklega fram við gagnstefnanda að hann tæki ekki ábyrgð á þessum hlutum. Fjárhæð tjóns gagnstefnanda sé einnig mótmælt til öryggis sem algerlega ósönnuðu, óraunhæfu og ósennilegu.

Varakröfu sína í gagnsök styður gagnstefndi með því að gagnstefnanda sé og hafi verið heimilt að skuldajafna þeim fjárhæðum sem honum hafi borið að greiða sem hluta sinn í afborgunum og skuldum íbúðarinnar miðað við yfirtökudag gagnstefnanda 1. mars 1981. Honum beri samkvæmt venju að greiða 10/12 hluta skatta og skyldna fram að yfirtökudegi kaupanda, og samkvæmt þeim kvittunum, sem gagnstefnandi loks hafi nú lagt fram, sé í ljós leitt að vextir og varasjóðstillag húsnæðismálastjórnarláns hjá Veðdeild Landsbanka Íslands hafi verið samtals kr. 2.594,55 og telji gagnstefndi sig eiga að greiða af því 10/12 hluta, eða kr. 2.162,20. Af vöxtum af láni frá Lífeyrissjóði matreiðslumannna kr. 4.889,00 telji gagnstefndi sig eiga að greiða kr. 4.475,00, og einnig kr. 177,00 af láninu með

gjaldþaga 20. apríl. Þá viðurkenni hann hlutdeild sína í fasteignagjöldum kr. 552,30, og nemi þessar fjárhæðir samtals kr. 7.366,50. Frá dragist þá kr. 323,21, þar sem eftirstöðvar áhvilandi veðskulda hafi samkvæmt framlögðum gögnum gagnstefnanda numið kr. 93.676,69, en ekki kr. 94.000,00, eins og reiknað hafi verið með í kaupsamningi. Þannig telji gagnstefndi heimilt að skuldajafna með kr. 7.043,19 og að þannig hefði uppgjör aðilja verið ef gagnstefnandi hefði komið með kvittanir sínar svo unnt hefði verið að gera slíkt uppgjör eins og venja sé í fasteignaviðskiptum.

Niðurstaða.

1. Um sýknukröfu stefndu í aðalsök.

Hinn 28. apríl 1981 gengu aðiljar að nokkru frá fasteignaviðskiptum sínum, en engin fullnægjandi skýring er fram komin í málinu hvers vegna ekki var gengið frá uppgjöri aðilja um leið og afsal var gefið út eins og venja er. Þennan dag lýsti stefnandi því yfir að hann myndi losa ákveðnar veðskuldir af hinni seldu íbúð fyrir 1. júní 1981, og stefnda undirritaði að hún ætti eftir að greiða kr. 55.000,00 af kaupverði. Hvorugt stóð við þessi orð sín. Ef stefnda hefði talið sig hafa samið um framreikning á áhvilandi veðskuldum sem hún hafi tekið á sig í kaupsamningi, og þær hafi því ekki verið að fjárhæð kr. 94.000,00, eins og í samningi stóð, heldur kr. 124.988,40, hefði hún getað farið fram á það á þessum tíma. Ekki er í ljós leitt að stefnda hafi farið fram á slíkt. Ef hún vildi semja þannig við gerð kaupsamningsins í janúar 1981 hefði henni verið í lófa lagið að geta þess á kaupsamningi er hún undirritaði hann. Það gerði hún ekki. Stefnda getur ekki eftir á haldið því fram að venja hafi byrjað í janúar 1981 að framreikna slíkar veðskuldir, þar sem venja myndast á nokkrum tíma og þekkist af sjálfri sér, ekki af upphafi sínu. Stefnda hefur því ekki sýnt fram á að hún hafi samið um slíkan framreikning veðskulda og verður krafa hennar um sýknu að þessu leyti ekki tekin til greina, enda verður ekki fallist á að Lúðvík Gizurarson hrl. hafi komið fram sem umboðsmaður stefnanda gagnvart stefndu í þessum samningi.

Upplýst er að stefnandi hafi ekki staðið við loforð sitt um að aflétta veðum af íbúðinni fyrir 1. júní 1981, og er skýring hans á því í málinu ekki haldþær. Hinsvegar hefur stefnda ekki sýnt fram á tjón sitt af þessum sökum og verður krafa hennar því ekki tekin til greina.

Stefnda hefur heldur ekki sýnt fram á tjón vegna þess að stefnandi hafi ekki afhent íbúðina hinn 1. október 1981, og verður krafa hennar að því leyti ekki tekin til greina.

2. Um gagnsök.

Viðurkennt er af stefnda í gagnsök að hann eigi að greiða sinn hlut í

afborgun lána, en hann afneitar vísitöluálagi sem fallið hafi á afborganir, svo og dráttarvöxtum. Fallast ber á með stefnanda í gagnsök að vísitöluálagi hafi verið fallið á fyrir yfirtökudag hennar, hinn 1. mars 1981, og beri því stefnda að greiða sinn hluta af því. Dráttarvexti ber stefnda hinsvegar ekki að greiða þar sem stefnanda bar að standa skil á greiðslum á réttum gjalddögum eftir 1. mars 1981, og hefur engin skýring verið gefin hvers vegna gagnstefndi gerði það ekki. Krafa stefnanda í þessum lið í gagnsök lækkar því um kr. 2.887,70, og kr. 323,21 eins og stefndi hefur bent á, og verður tekin til greina með kr. 10,246,00.

Upplýst er að gagnstefndi hafi látið hreinsa íbúðina áður en gagnstefnandi tók við henni. Gegn andmælum gagnstefnda hefur gagnstefnandi ekki sýnt fram á að endurhreinsun hafi þá verið svo nauðsynleg að gagnstefndi eigi að bera kostnað af, og verður krafa gagnstefnanda um greiðslu á kr. 1.200,00 því ekki tekin til greina.

Gagnstefnandi fékk ýmsa hluti setta í geymslu að Hólmgarði 50 hinn 29. apríl 1981. Lita verður svo á, að gagnstefndi hafi við þetta tækifæri verið að aðstoða gagnstefnanda við að koma hlutum þessum í geymslu í húsi, þar sem hvorugt aðilja bjó, og að gagnstefnandi hefði þurft að gera gagnstefnda ljóst, ef ætlast var til að gagnstefndi ætti að bera ábyrgð á geymslu hlutanna. Þegar þetta er virt verður að telja að gegn andmælum gagnstefnda hafi gagnstefnandi ekki sannað, að gagnstefndi hafi tekið á sig ábyrgð á þessum hlutum. Verður gagnstefndi því ekki talinn ábyrgur fyrir skaða þeim, sem gagnstefnandi kveðst hafa orðið fyrir vegna vangeymslu hlutanna, og ber að sýkna gagnstefnda af þessum kröfulið.

Niðurstaða verður því sú, að kröfu stefnanda í aðalsök beri að lækka um kr. 10.246,00, sem koma áttu kröfunni til frádráttar við uppgjör aðilja, og dæma stefndu í aðalsök til að greiða stefnanda kr. 44.754,00 með vöxtum frá 15. nóvember 1981. Dráttarvextir dæmast ekki, þar sem lagaheimild skortir. Ekki er unnt að dæma dómvexti, þar sem þeirra var ekki krafist, sbr. lög nr. 56/1979. Vextir ákveðast því almennir ársvextir. Að öðru leyti ber að sýkna gagnstefnda af kröfum í gagnsök.

Eftir þessum málalokum ber að dæma stefndu Margréti til að greiða stefnanda Skúla málskostnað, sem ákveðst kr. 12.000,00. Málskostnaður í gagnsök fellur niður.

Garðar Gíslason borgardómari kvað upp dóminn.

D ó m s o r ð:

Í aðalsök greiði stefnda, Margrét Georgsdóttir, stefnanda, Skúla Hansen, kr. 44.754,00 með 34% ársvöxtum frá 15. nóvember 1981 til 1. nóvember 1982, en með 42% ársvöxtum frá þeim degi til greiðslu-

dags, og kr. 12.000,00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa, að viðlagðri aðför að lögum.

Að öðru leyti skal gagnstefndi vera sýkn af kröfum gagnstefnanda og málskostnaður í gagnsök fellur niður.

Fimmtudaginn 13.mars 1986.

Nr. 116/1984. **Byggingarfélagið Ós hf.**

(Tómas Gunnarsson hrl.)

gegn

Hagsmunafélagi Lóðareigenda

á byggingarreit I við

Nesbala á Seltjarnarnesi

og gagnsök

(Guðmundur Ingvi Sigurðsson hrl.)

Fasteignakaup. Túlkun samnings. Aðild.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Guðmundur Jónsson, Guðmundur Skaftason, Magnús Thoroddsen og Þór Vilhjálmsson.

Aðaláfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 5. júní 1984. Hann krefst sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda í málinu, að hin áfrýjaða fjárnámssgerð verði felld úr gildi og að gagnáfrýjanda verði gert að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 19. júní 1984 samkvæmt heimild í 36. grein laga nr. 75/1973. Hann krefst þess að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða sér 126.698,00 krónur með 42% ársvöxtum frá 1. janúar 1983 til stefnubirtingardags 29. júní 1983, með 47% ársvöxtum frá þeim degi til 21. september 1983, með 39% ársvöxtum frá þeim degi til 21. október 1983, með 36% ársvöxtum frá þeim degi til 21. nóvember 1983, með 32% ársvöxt-