sótt hefur dómþing í málinu og krafizt ómaksbóta, kr. 3.000.00 í ómaksbætur að viðlagðri aðför að lögum.

Mánudaginn 1. marz 1971.

Nr. 1/1971. **Erlingur Jóhannesson**
gegn
Stefáni Sigurðssyni f. h.
Aðalsteins Ásgeirssonar.

Útivistardómur.

Dómur Hæstaréttar.

Málssókn þessi fellur niður.

Áfrýjandi, Erlingur Jóhannesson, er eigi sækir dómþing í máli þessu, greiði kr. 400.00 útivistargjald til ríkissjóðs, ef hann vill fá mál sitt tekið fyrir af nýju.

Mánudaginn 1. marz 1971.

Nr. 177/1969. **Byggingafélagið Dofri h/f**
(Ragnar Steinbergsson hrl.)
gegn
Andreu Pálmadóttur og gagnsök
(Þorvaldur Þórarinsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Fasteignakaup. Samningar. Byggingarkostnaður.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 8. október 1969, að fengnu áfrýjunarleyfi 11. september s. á. Hefur aðaláfrýjandi uppi þessar kröfur:

Aðalkrafa: Að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða honum kr. 323.096.00 auk 9% ársvaxta af kr. 361.833.00 frá 2. ágúst 1966 til 17. janúar 1967 og af kr. 323.096.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Varakrafa: Að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða honum kr. 289.813.00 auk 9% ársvaxta af kr. 328.550.00 frá 2. ágúst 1966 til 17. janúar 1967 og af kr. 289.813.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Önnur varakrafa: Að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða honum kr. 209.813.00 auk 9% ársvaxta af kr. 248.550.00 frá 2. ágúst 1966 til 17. janúar 1967 og af kr. 209.813.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Þriðja varakrafa: Að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða honum kr. 159.317.00 auk 9% ársvaxta af kr. 198.054.00 frá 2. ágúst 1966 til 17. janúar 1967 og af kr. 159.317.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Í öllum tilvikum krefst aðaláfrýjandi málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjanda bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 17. desember 1969, að fengnu áfrýjunarleyfi 3. s. m. Gagnáfrýjandi krefst aðallega sýknu af kröfum aðaláfrýjanda, en til vara, að honum verði aðeins gert að greiða kr. 4.696.00 með 7% ársvöxtum frá 14. apríl 1967 til greiðsludags. Þá krefst gagnáfrýjandi málskostnaðar úr hendi aðaláfrýjanda bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Málsatvikum er nægilega lýst í héraðsdómi.

Framkvæmdastjóri aðaláfrýjanda, Haukur Haraldsson, hefur lýst fyrir dómi, að aðaláfrýjandi hafi greitt alla reikninga vegna byggingarinnar og kostnaðarreikningar hafi ekki verið sýndir kaupendum, meðan á byggingu húsanna stóð, og þeir hafi engu um það ráðið, hvernig framkvæmdum var hagað. Með skírskotun til þessa og raka héraðsdóms má fallast á þá úrlausn hans, að samning aðilja um íbúðarkaupin verði að skýra svo, að aðaláfrýjandi hafi skuldbundið sig til að selja gagnáfrýjanda íbúð þá, sem um er fjallað í málinu, fyrir kr. 800.000.00 að viðbættum þeim kauphækk-

unum, sem urðu á byggingartímanum og síðar verður vikið að.

Samkvæmt gögnum málsins hófst vinna við byggingu keðjuhúsa þeirra, sem um er rætt í málinu, snemma í júlímánuði 1965. Aðaláfrýjandi auglýsti íbúðir til sölu í blaði, sem út kom 28. ágúst 1965. Gagnáfrýjandi ræddi skömmu síðar um íbúðarkaup við framkvæmdastjóra aðaláfrýjanda. Hinn 5. október 1965 greiddi gagnáfrýjandi kr. 100.000.00 upp í kaupverðið. Skriflegur kaupsamningur var hins vegar ekki gerður með aðiljum fyrr en 5. nóvember 1965. Í hinum skriflega samningi segir svo um greiðslu kaupverðsins: „Við samningsgerð kr. 100.000.00". Þegar þessa er gætt og þess, að gagnáfrýjandi greiddi umræddar kr. 100.000.00 hinn 5. október 1965, þykir mega við það miða, að bindandi samningur hafi komizt á milli aðilja eigi síðar en þann dag. Samkvæmt því og ákvæðum kaupsamningsins ber gagnáfrýjanda að greiða aðaláfrýjanda þær kauphækkanir, sem urðu á byggingartíma hússins frá þeim tíma að telja. Um afhendingartíma íbúðarinnar segir svo í hinum skriflega kaupsamningi: „Seljandi lofar að hraða framkvæmd verksins eftir föngum, og er áætlað, að íbúðin verði afhent að vori 1966". Ósannað er, að aðaláfrýjandi hafi afhent gagnáfrýjanda íbúðina fyrr en um mánaðamótin ágúst og september 1966. Ákvæði um afhendingartíma, sem að framan voru rakin, eru óljós, þar sem afhendingardagur er ekki ákveðinn. Eftir atvikum þykir byggingartími til ágústloka 1966 ekki óeðlilegur, og ekki er fram komið, að gagnáfrýjandi hafi gert athugasemdir við þann tíma. Verður við hann að miða í málinu.

Hinn 4. júní 1970 fékk aðaláfrýjandi dómkvadda þá Guðmund Guðlaugsson verkfræðing og Rúnar H. Sigmundsson viðskiptafræðing til að gera álitsgerð um hækkanir á launum iðnlærðra og óiðnlærðra starfsmanna við byggingu hússanna á byggingartíma þeirra. Í viðbótarálitsgerð hinna dómkvöddu manna, sem dagsett er 7. október 1970, segir svo: „Heildarhækkun á tímabilinu frá 1. okt. 1965 til 1. sept. 1966 verður sem hér greinir:

Verkamenn, verkstjórar o. fl.	kr.	54.795.00
Trésmiðir	—	179.616.00
Múrarar	—	8.861.00
Pípulagningamenn	—	5.388.00
Rafvirkjar	—	10.499.00
Málarar	—	8.360.00
	Kr.	267.519.00

Hluti frú Andreu Pálmadóttur yrði því ⅙ hluti af greindri fjárhæð, eða kr. 44.586.50, en með tilliti til íbúðar hr. Eggerts Eggertssonar telja matsmenn hlut frú Andreu hæfilega metinn í þessu tilfelli kr. 45.000.00".

Þessu mati hinna dómkvöddu manna hefur ekki verið hnekkt, og þykir því mega leggja það til grundvallar í máli þessu. Ber gagnáfrýjanda því að greiða aðaláfrýjanda alls kr. 45.000.00 af þessum sökum.

Aðaláfrýjandi lét gera nokkrar breytingar á gerð hússins, eftir að kaupsamningur var gerður. Krefur hann gagnáfrýjanda um greiðslu af því efni að fjárhæð kr. 45.150.00. Hinn 12. júní 1970 fékk aðaláfrýjandi dómkvadda þá Svein Tryggvason og Jakob R. Bjarnason til að meta til verðs breytingar þessar. Í matsgerð þeirra, sem dagsett er 16. nóvember 1970, segir svo m. a.:

„1. Verðmismunur á fulllökkuðum harðviðarkörmum og karmlistum annars vegar og furukörmum, tilbúnum undir málningu	kr.	12.675.00
2. Kostnaður við innréttingu á geymslu (innveggir)	—	6.800.00
3. Kostnaður við stétt við aðalinngang . .	—	1.300.00
4. Verðmismunur á termostatofnkrönum og venjulegum ofnkrönum	—	5.000.00
5. Verðmæti loftnetslagnar og stangar . . .	—	2.500.00
Samtals	kr.	28.275.00".

Um 1. Gagnáfrýjandi hefur lýst því, að breyting sú, sem hér um ræðir, hafi verið gerð að hans ósk. Ber honum því að greiða aukakostnað vegna þessa, og þykir rétt að leggja hér til grundvallar mat hinna dómkvöddu manna og taka þennan lið til greina með kr. 12.675.00.

Um 2.—5. Með skírskotun til raka héraðsdóms verður gagnáfrýjanda eigi dæmt að greiða þessa kröfuliði.

Samkvæmt framangreindu ber gagnáfrýjanda því að greiða aðaláfrýjanda kr. 12.675.00 vegna þessa þáttar málsins.

Svo sem rakið hefur verið, var kaupverð íbúðar gagnáfrýjanda ákveðið í upphafi kr. 800.000.00. Af því fé hefur gagnáfrýjandi þegar greitt kr. 795.304.00 og skuldar af þeim sökum kr. 4.696.00, sem honum ber að greiða aðaláfrýjanda. Gagnáfrýjandi hefur haldið því fram, að aðaláfrýjandi hafi eigi lagt gólfdúk á nokkur herbergi íbúðarinnar og þannig sparað sér nokkurt fé, sem dragast eigi frá íbúðarverðinu. Gagnáfrýjandi hefur eigi leitt nægar sönnur að þessu atriði, og verður því eigi unnt að taka þessa kröfu til greina.

Samkvæmt framangreindu ber að dæma gagnáfrýjanda til að greiða aðaláfrýjanda kr. 62.371.00 (45.000.00 + 12.675.00 + 4.696.00).

Þegar gagnáfrýjandi tók við íbúð sinni 1. september 1966, hafði hann greitt kr. 756.567.00 upp í verð hennar. Skuld hans vegna íbúðarkaupanna nam því þann dag kr. 101.108.00. Hinn 17. janúar 1967 greiddi hann hins vegar kr. 38.737.00 upp í skuldina. Samkvæmt þessu ber gagnáfrýjanda að greiða aðaláfrýjanda 7% ársvexti af kr. 101.108.00 frá 1. september 1966 til 17. janúar 1967 og af kr. 62.371.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Eftir þessum málalokum ber að dæma gagnáfrýjanda til að greiða aðaláfrýjanda kr. 27.000.00 í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Gagnáfrýjandi, Andrea Pálmadóttir, greiði aðaláfrýjanda, Byggingafélaginu Dofra h/f, kr. 62.371.00 auk 7%

ársvaxta af kr. 101.108.00 frá 1. september 1966 til 17. janúar 1967 og af kr. 62.371.00 frá þeim degi til greiðsludags svo og kr. 27.000.00 í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Akureyrar 4. marz 1969.

Mál þetta, sem tekið var til dóms hinn 13. f. m., var höfðað fyrir bæjarþingi Akureyrar með réttarstefnu, útgefinni hinn 14. apríl 1967. Stefnir Sverrir Ragnars forstjóri, Akureyri, f. h. Dofra h/f, byggingafélags, Akureyri, frú Andreu Pálmadóttur, Lönguhlíð 3 B, Akureyri, til greiðslu eftirstöðva af byggingarkostnaði húseignarinnar Lönguhlíð 3 B hér í bæ.

Stefnandi hefur gert þessar dómkröfur:

Aðallega: Að stefndi verði dæmdur til að greiða honum kr. 323.096.00 með 9% ársvöxtum af kr. 361.833.00 frá 2. ágúst 1966 til 17. janúar 1967 og af kr. 323.096.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Til vara: Að stefndi greiði kr. 289.813.00 með 9% ársvöxtum af kr. 328.550.00 frá 2. ágúst 1966 til 17. janúar 1967 og af kr. 289.813.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Til þrautavara: Að stefndi greiði kr. 209.813.00 með 9% ársvöxtum af kr. 248.550.00 frá 2. ágúst 1966 til 17. janúar 1967 og af kr. 209.813.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Við munnlegan málflutning gerði lögmaður stefnanda þá ýtrustu varakröfu, að stefnda yrði gert að greiða stefnanda kr. 159.317.00 ásamt 9% ársvöxtum af kr. 198.054.00 frá 2. ágúst 1966 til 17. janúar 1967 og af kr. 159.317.00 frá þeim degi til greiðsludags eða aðra lægri fjárhæð að mati dómsins.

Þá krafðist stefnandi málskostnaðar samkvæmt reikningi.

Af hálfu stefnda voru þessar dómkröfur gerðar:

Aðallega: Að málinu yrði vísað frá dómi vegna vanreifunar af hálfu stefnanda.

Til vara: Að stefndi yrði sýknaður af öllum dómkröfum stefnanda.

Til þrautavara: Að stefndi yrði aðeins dæmdur til að sæta hugsanlegri hækkun á verði íbúðar sinnar að Lönguhlíð 3 B samkvæmt niðurstöðu og álitsgerð dómkvaddra manna, að því er

varðar auknar launagreiðslur vegna hækkunar á gildandi kauptöxtum verkamanna og iðnverkamanna, er kunna að hafa orðið og mættu hafa áhrif á endanlegt kaupverð „á tímabilinu", þ. e. frá 5. nóvember 1965 til aprílloka 1966, sbr. dskj. nr. 2.

Loks krafðist stefndi málskostnaðar samkvæmt reikningi.

Eftir að lögmenn aðilja lýstu gagnasöfnun lokið á dómþingi hinn 20. desember 1968, var frávísunarkrafa stefnda tekin til meðferðar og henni hrundið með úrskurði, uppkveðnum hinn 17. f. m.

Í úrskurðinum segir:

„Með skírskotun til málsástæðna þeirra, sem stefndi hefur fært fram frávísunarkröfu sinni til stuðnings, þykir ljóst, að sú krafa er reist á efnisatriðum málsins, sem ekki verða leidd í ljós, fyrr en flutningi þess að efni til er lokið.

Þegar einnig er litið til kröfugerðar stefnanda, gagna þeirra, sem hann hefur lagt fram til stuðnings kröfum sínum, og yfirlýsinga aðilja fyrir dóminum, þykja eigi efni til þess að vísa málinu í heild frá dómi á þessu stigi".

Sáttatilraunir hafa ekki borið árangur.

Tildrög málsins.

Sumarið 1965 var af hálfu Byggingafélagsins Dofra h/f ákveðið að hefja byggingu keðjuhúss á lóðinni nr. 3 við Lönguhlíð hér í bæ.

Í máli þessu hefur verið lagt fram endurrit úr gerðabók Dofra h/f, sbr. dskj. nr. 18, sem snertir nefnt keðjuhús. Þar sem þar má að nokkru rekja tildrög að byggingu keðjuhússins og máls þessa, þykir rétt að reifa bókanir þessar, eftir því sem tilefni er til.

Á fundi stjórnar Dofra h/f þriðjudaginn 16 febrúar 1965 skýrði framkvæmdastjórinn frá því, að hann hefði sótt um lóðir undir raðhús við Lönguhlíð nr. 1—3. Fundarmenn höfðu áhuga fyrir því, að ráðizt yrði í byggingu íbúða til sölu, ef fjárhagsástæður leyfðu.

Á fundi þriðjudaginn 23. marz 1965 skýrði formaður stjórnar frá því, að félagið hefði sótt um lóð fyrir keðjuhús við Lönguhlíð og fengið.

Þegar var ákveðið, að í keðjuhúsi þessu skyldu verða 6 íbúðir.

Í maí árið 1965 gerði Haukur Haraldsson, framkvæmdastjóri Dofra h/f, áætlun um kostnað við byggingu keðjuhússins.

Áætlaði hann verð hverrar íbúðar eða húss kr. 800.000.00 og

gerði þá ráð fyrir ófyrirséðum kostnaði kr. 91.000.00 á hverja íbúð.

Á fundi stjórnar Dofra h/f föstudaginn 11. júní 1965 var enn rætt um byggingu keðjuhússins. Lagði framkvæmdastjórinn fram tillöguuppdrátt að keðjuhúsi við Lönguhlíð 3 og taldi, að kostnaður yrði ca. kr. 900.00 pr. m^3 fokhelt, en fullklárað ca. kr. 2.000.00 pr. m^3. Stjórnin var sammála um að fela framkvæmdastjóra að fullgera uppdrætti af keðjuhúsinu og hefja framkvæmdir um sumarið.

Næst var það, að í vikublaðinu Degi á Akureyri, dags. 28. ágúst 1965, birtist eftirfarandi auglýsing, sbr. dskj. nr. 17.

„Keðjuhús. Til sölu eru mjög góðar íbúðir í keðjuhúsi, sem er í byggingu. Upplýsingar á teiknistofu vorri mánudag og þriðjudag næstkomandi, kl. 16—19.

Byggingafélagið Dofri h.f. Sími 11910".

Af þessu tilefni sneri stefndi sér til framkvæmdastjóra byggingafélagsins, Hauks Haraldssonar. Var fljótlega að ráði með þeim, að fastsett skyldi íbúð í keðjuhúsinu fyrir stefnda.

Þann 5. nóvember 1965 var síðan undirritaður svohljóðandi samningur aðiljanna (sbr. dskj. nr. 2):

„Við undirritaðir, Byggingafélagið DOFRI h.f. og Andrea Pálmadóttir, sem seljandi og sem kaupandi gerum með okkur svofelldan

KAUPSAMNING

Seljandi skuldbindur sig til að selja kaupanda, sem er jafn skuldbundinn til að kaupa íbúð nr. 2 í keðjuhúsi, sem er í smíðum á lóð HR 3 við Lönguhlíð, Akureyri. Leigulóðarréttindi eru sameiginleg og óskipt. Formlegur lóðarleigusamningur hefir ekki verið gerður ennþá. Íbúðin verður seld í því ásigkomulagi, sem nú skal greint:

Húsið verður fullfrágengið að utan og lóð grófsléttuð. Íbúðin sjálf selst tilbúin undir málningu. Tvöfalt sambrætt gler í gluggum. Sameiginlegt hitakerfi er fyrir sex íbúðir, en með sér vatnsmagnsmæli og thermostati fyrir íbúðina. Gólf dúkalögð með filtlinoleumdúk, nema hvað gólf í þvottaherbergi, geymslu og bílskúr verða máluð. Handlaug, skál og baðker í baðherbergi. Skolvaskur í þvottahúsi. Eldhúsinnrétting fullfrágengin til notkunar. Innihurðir spónlagðar og skrársettar, en karmar frágengnir undir málningu. Raflögn fullfrágengin.

Leitast verður við að gera innréttingu íbúðarinnar á hagkvæman og vandaðan hátt.

Annað en að framan greinir í samningi þessum fylgir ekki með í kaupunum.

Áætlað kostnaðarverð er ca. kr. 800.000.00, og greiðir kaupandi það þannig:

Við samningsgerð .. .. kr. 100.000.00
Þegar húsið er fokhelt .. .. kr. 170.000.00
Eftirstöðvar við afhendingu .. .. .. kr.

Seljandi mun sjá um útvegun á húsnæðismálastjórnarláni.

Eftir að kaupandi hefur tekið við íbúðinni, ber honum að greiða skatta og önnur sameiginleg gjöld af keðjuhúsinu svo og viðhald húss og lóðar í hlutfalli við eign sína, eða ⅙ hluta.

Kaupandi tekur að sér að ganga frá lóð, eins og teikningar seljanda segja til um. Dragist framkvæmdir þessar um of, er seljanda heimilt að láta framkvæma verkið á kostnað kaupanda.

Seljandi lofar að hraða framkvæmd verksins eftir föngum, og er áætlað, að íbúðin verði afhent að vori 1966. Ef kauphækkanir verða á tímabilinu, hækkar áætlað kostnaðarverð í samræmi við það. Seljandi greiðir enga vexti af útborguðum peningum frá kaupanda. Kaupandi greiðir kostnað við stimplun og þinglýsingu afsals.

Til staðfestu eru nöfn samningsaðila undirrituð í viðurvist þar til kvaddra vitundarvotta".

Stjórn Dofra h/f kom saman á fundi þriðjudaginn 30. nóvember 1965, og er þetta skráð í gerðabók þann dag:

„Framkvæmdir við keðjuhúsin við Lönhlíð hófust seint í ágúst. Eru komnir í þá byggingu 70 vinnudagar. Verið er að gera húsið fokhelt, og áætlað er, að því ljúki í næstu viku. Kaupendur greiða kr. 100.000.00, þegar kaupsamningar eru gerðir, kr. 170.000.00 þegar íbúð er fokheld, kr. 280.000.00 (húsnæðismálastjórnarlán), sem von er til, að verði greitt í apríl 1966, og kr. 250.000.00, sem er áætluð lokagreiðsla við afhendingu íbúðanna. Framkvæmdastjórinn áætlar, að kostnaður við hverja íbúð fokhelda verði ca. kr. 420.000.00".

Á fundi stjórnar Dofra h/f fimmtudaginn 12. maí 1966 er þetta bókað:

„Áætlað er, að keðjuhúsin verði fullbúin til afhendingar um næstu mánaðamót og verð þeirra ca. kr. 900.000.00 hver íbúð".

Næst ber keðjuhúsið við Lönguhlíð 3 á góma á fundi stjórnar Dofra h/f miðvikudaginn 21. september 1966, og er þetta ritað í gerðabók:

„Formaður greindi frá uppgjöri byggingarkostnaðar á Löngu-

hlíðarhúsunum. Reyndist kostnaður þeirra vera sem næst kr. 1.050.000.00 hver íbúð. Brunamat er kr. 1.236.000.00 hver íbúð. Kaupendur íbúðanna eiga eftir að greiða 1.400.000.00. Formanni og framkvæmdastjóra er falið að ræða við kaupendurna, skýra þeim frá verði íbúðanna og ræða um lokagreiðslur íbúðanna".

Á fundi sínum fimmtudaginn 3. nóvember 1966 er stjórn Dofra h/f sammála um að gera kaupendum Lönguhlíðarhúsanna eftirfarandi tilboð:

„Félagið gefur kr. 50.000.00 afslátt af hverri íbúð og eftirstöðvar skuldarinnar greiðast fyrir 20. desember n. k.

Félagið gefur kr. 40.000.00 afslátt af hverri íbúð og lánar kr. 100.000.00 til fimm ára með þriðja veðrétti íbúðanna eða tryggðum víxlum, og eftirstöðvar skuldarinnar greiðast fyrir 20. desember n. k.".

Í greinargerð lögmanns stefnanda segir, að stefndi og þrír aðrir af sex íbúðareigendum í Lönguhlíð 3 hafi talið, að íbúðunum hafi verið lofað fyrir ákveðið verð.

Jafnframt segir, að einn íbúðareigandi sé utan þessara samtaka, en stefnandi hafi tekið aftur við íbúð eins kaupanda, sem taldi sig ekki ráða við hækkunina.

Stjórn Dofra h/f kom loks saman á fundi mánudaginn 14. nóvember 1966, og gerðist þetta:

„Formaður las bréf frá lögfræðingi fjögurra kaupenda Lönguhlíðarhúsanna, Þorvaldi Þórarinssyni, þar sem hafnað er tilboðum Dofra h.f., sbr. bókun 3. nóvember s.l. Mættur var á fundinum Ragnar Steinbergsson, lögfræðingur. Nokkrar umræður urðu um mál þetta. Stjórnin er sammála um að höfða mál á hendur einum af kaupendum Lönguhlíðarhúsanna og fela Ragnari Steinbergssyni málareksturinn".

Bréf lögmanns stefnanda til Bjarna Jónssonar, eiginmanns stefnda, þar sem framangreind tilboð eru gefin, svo og bréf lögmanns stefnda, þar sem þeim er hafnað, hafa verið lögð fram í málinu, sbr. dskj. nr. 27 og 28.

Mál þetta er síðan höfðað með réttarstefnu, útgefinni 14. apríl 1967.

Segir í stefnu, að íbúðirnar í keðjuhúsinu við Lönguhlíð 3 hafi orðið mun dýrari en til hafi verið ætlazt vegna gífurlegra hækkana, einkum á kaupi, en einnig á efni. Þá segir, að geymslurými í íbúð stefnda hafi verið stækkað, en auk þess framkvæmdar ýmsar aðrar breytingar í íbúð hennar, sem ekki hafi verið ráð

fyrir gert í kaupsamningi aðiljanna. Hafi breytingar þessar leitt til þess, að íbúð stefnda varð dýrari en ella. Stefnandi telur endanlegt verð íbúðar stefnda hafa numið kr. 1.118.400.00, en kveður stefnda þegar hafa greitt kr. 795.304.00.

Við þingfestingu málsins hinn 17. apríl 1967 var af hálfu stefnanda lögð fram skrá (sbr. dskj. nr. 7) yfir vinnulaun, sem stefnandi telur sig hafa innt af hendi og varið til smíði keðjuhússins við Lönguhlíð 3. Þá var einnig lagt fram bréf kjararannsóknarnefndar með samningsbundnum kauptöxtum í Reykjavík tímabilið 1. júlí 1965 til 31. október 1966 (dskj. nr. 5).

Vinnulaunaskrá á dskj. nr. 7 gerðu Ingólfur Jónsson, stjórnarnefndarmaður stefnanda, og Haukur Haraldsson, þáverandi framkvæmdastjóri stefnanda, og er hún dags. 20. janúar 1967. Jafnframt reiknuðu þeir út og áætluðu áhrif kauphækkana á byggingartímabilinu á vinnulaunakostnað. Niðurstöður sínar hafa þeir dregið saman og nefna „Álitsgerð um hækkun byggingarkostnaðar á Lönguhlíð 3 vegna kauphækkana, á meðan á byggingu stóð". (Dskj. nr. 8).

Samkvæmt vinnulaunaskrá á dskj. nr. 7 námu launagreiðslur við byggingu keðjuhússins samtals kr. 3.766.897.00. Samkvæmt álitsgerð áðurgreindra fyrirsvarsmanna stefnanda, sbr. dskj. nr. 8, námu auknar launagreiðslur vegna kauphækkana samtals kr. 959.800.00 við smíði keðjuhússins, eða kr. 159.967.00 á hverja íbúð eða hús.

Á sama dómþingi var lögð fram „Álitsgerð um aukaliði, sem eigi er getið í samningi", samin og undirrituð af Hauki Haraldssyni og Ingólfi Jónssyni (dskj. nr. 4). Er álitsgerð þessi í 5 liðum, og samkvæmt henni hefur kostnaður við smíði íbúðar stefnda aukizt um kr. 45.150.00 vegna breytinga á íbúðinni.

Frammi liggur yfirlit yfir greiðslur stefnda til stefnanda, sbr. dskj. nr. 3, og nema greiðslur hennar til stefnanda kr. 795.304.00. Samkvæmt yfirliti þessu og ljósriti kvittunar, sem einnig hefur verið lagt fram, sbr. dskj. nr. 34, innti stefndi fyrstu greiðslu sína af hendi til stefnanda þann 5. október 1965, þá kr. 100.000.00. Við munnlegan málflutning hélt lögmaður stefnda því fram, að röng dagsetning væri á þessari fyrstu kvittun eða greiðslu stefnda. Varð að samkomulagi, að lögmenn aðilja upplýstu þetta atriði. Lögmaður stefnda hefur síðar lýst yfir því, að greiðsludagsetning þessi muni rétt.

Frammi liggur einnig greiðsluyfirlit Hólmars Kristmundssonar, sbr. dskj. nr. 9, en hann er einn hinna fjögurra íbúðareigenda í

keðjuhúsinu, sem hafnað hefur kröfum stefnanda. Samkvæmt yfirliti þessu nema greiðslur Hólmars til stefnanda kr. 893.234.00.

Á dómþingi hinn 20. desember 1968 var lögð fram af hálfu stefnanda „Áætlun um hækkun keyptrar vinnu hjá Dofra h.f. við byggingu Lönguhlíðar 3", gerð af endurskoðunardeild K. E. A., sbr. dskj. nr. 29.

Í bréfi forstöðumanns endurskoðunardeildar K. E. A. til lögmanns stefnanda eru þessar skýringar gefnar við áætlun þessari (dskj. nr. 30):

„Samkvæmt beiðni yðar hefi ég látið reikna út raunverulegar kauphækkanir á vinnu verkamanna og verkstjóra og vinnu trésmiða, sem eru til samans u. þ. b. ⅔ af allri keyptri vinnu við byggingu Lönguhlíðar 3.

Miðað var við vinnutaxta Byggingameistarafélags Akureyrar á tímabilinu frá 1/3 1965 til 1/9 1966. En samkvæmt vinnutaxta 1/3—1/9 1965 tjáir byggingameistari Ingólfur Jónsson mér, að bygging og smíði Lönguhlíðar 3 hafi verið verðlögð.

Vinnustundafjöldi og kaupgjald hvers taxta yfir allt tímabilið var dregið saman í þrjá liði, dagvinnu, eftirvinnu og næturvinnu, ef sú skipting var fyrir hendi.

Væri vinnutaxtaeining gjaldstofn fyrir vissu álagi, var henni deilt upp í heildarupphæð launakröfu og þannig fenginn áætlaður vinnustundafjöldi. (Akkorð, uppmæling).

Fundinn var mismunur á fjárhæð vinnulauna og þeirrar fjárhæðar, sem fram kemur við það, að taxtakaup 1. marz 1965 er margfaldað með samsvarandi tímafjölda.

Fundinn hundraðshluti þess mismunar, sem er á milli raunverulegs kaupgjalds og þess kaupgjalds, sem greitt hefði verið, ef vinnulaun hefðu verið greidd eftir þeim taxta, sem mér var tjáð, að verðlagt hefði verið eftir.

Heildarkaupgjald margfaldað með þeim hundraðshluta og þannig áætluð sú upphæð, sem endurkræf mætti teljast.

Áætluð sú rýrnun, sem orðið hefði á vinnutímalengd.

Samkvæmt ofanskráðu kemur fram, að mismunur á keyptri og verðlagðri vinnu megi áætla 685.000.00 kr.".

Þá þykir rétt að taka hér upp niðurstöðu útreikninga og áætlunar á dskj. nr. 29:

„Skrá yfir vinnulaun við Lönguhlíð 3 frá 1/3 1965 til 1/9 1966.

Verkamenn og verkstjórar	1.088.263.55
Smiðir	1.482.728.43

Múrarar	205.412.07
Pípulagningamenn	149.266.10
Rafvirkjar	224.043.17
Málarar (fsk. 89, 90 vantar fsk.)	50.079.33
Tæknivinna, sjá fsk. 52	6.500.00
Akstur	134.054.51
Vélavinna, járnsmíði o. fl.	87.702.27
Strengjasteypan 834.423.60 / 2	417.211.80
	3.845.261.23

Samkvæmt meðfylgjandi fsk. fæst eftirfarandi áætlun á hækkun vinnulauna frá 1/3 1965 til 1/9 1966:

	Vinna skv. fsk.	Vinna skv. taxta 1/3–1/6 1965
Verkamenn og verkstjórar	1.088.263.55	911.074.67
Smiðir	1.482.728.43	1.269.454.23
	2.570.991.98	2.180.528.90

$\frac{2.570 \text{ þús.}}{2.180 \text{ þús.}}$ eru 117.88%.

Hækkun vinnulauna verkamanna, verkstjóra og smiða er því að meðaltali 17.88%.

Niðurstaða er því, að hækkun á alla vinnu sökum hækkunar á kaupeiningu megi áætla, að liggi mjög nærri því að vera 17.88% af 3.262 millj. kr., eða alls kr. 583.246.00.

Hækkun sú, sem orðið hefur á þessu tímabili sökum aukinnar vinnutímalengdar án aukinna afkasta, er ekki tekin með í framanritaðri áætlun. En sannanlegt er, að sökum uppmælinga, sem fólu í sér kauphækkanir, og afkastarýrari vinnukrafta sökum geysilegrar eftirspurnar á vinnumarkaðinum, þá hefur orðið hækkun á vinnu, sem mjög erfitt er að áætla.

Á ákvæðisvinnu, sem byggingameistari Ingólfur Jónsson bauð út, telur hann, að tapazt hafi 10—20 þús. kr. En þessi ákvæðisvinna er alls tæpar 50 þús. kr. Það hlýtur því að vera lágmark, að bæta megi alls 3% við framangreinda áætlun á hækkun vinnulauna, sem rekja megi til hækkunar á vinnutímalengd. Mundi þá hækkunin liggja um 21% af allri vinnu, eða um það bil 685 þús. kr. Mætti því telja, að lágmarksáætlun mismunar á keyptri vinnu og verðlagðri vinnu lægi um kr. 685 þús.“.

Samtals hafa verið lögð fram af hálfu aðilja 43 þingmerkt skjöl.

Hér hefur verið getið helztu skjala, sem stefnandi byggir kröfur sínar á. Annarra verður getið síðar í dóminum, eftir því sem tilefni þykir til.

Stefnandi reisir aðalkröfu sína í málinu á því, að hann hafi byggt hús eða íbúð stefnda fyrir hennar reikning. Heldur hann því fram, að upphæð sú, sem tilfærð er í samningi aðiljanna, kr. 800.000.00 (dskj. nr. 2), hafi aðeins verið áætlunarverð, miðað við óbreytt verðlag og kaup, í því skyni gert að reyna að gefa einhverja hugmynd um væntanlegt verð, en án allra skuldbindinga.

Staðhæfingu sinni til stuðnings bendir stefnandi á hið óákveðna verðákvæði samningsins. Stefnandi bendir einnig á, að greiðslur Hólmars Kristmundssonar (sbr. dskj. nr. 9) nemi kr. 893.234.00 og hafi hann innt greiðslur þessar af hendi án nokkurs fyrirvara. Heldur stefnandi því fram, að greiðslur stefnda hafi numið sömu fjárhæð og greiðslur Hólmars, ef húsnæðismálastjórn hefði ekki við úthlutun til stefnda skorið lánið niður um kr. 100.000.00 á þeim forsendum, að hún hefði svo góðan aðgang að lífeyrissjóði.

Stefnandi staðhæfir, að endanlegt verð íbúðar stefnda hafi verið kr. 1.118.400.00 og þar sem hún hafi þegar greitt kr. 795.304.00, eigi hún enn ógreiddar eftirstöðvar að upphæð kr. 323.096.00, sem nemur aðalkröfu stefnanda.

Varakrafa stefnanda er við það miðuð, að dómurinn fallist ekki á, að íbúð stefnda hafi verið byggð samkvæmt reikningi fyrir stefnda, óbundið af áætlunarverðinu.

Telur stefnandi sér rétt með skírskotun til skammstöfunarinnar ca. í samningi aðiljanna að hækka áætlað verð um 10%, eða í kr. 880.000.00, sbr. 66. gr. laga nr. 39/1927.

Þá staðhæfir stefnandi, að gerðar hafi verið allmargar breytingar á húsi eða íbúð stefnda að ósk hennar og beri henni að greiða þann kostnaðarauka, sem breytingar þessar höfðu í för með sér, enda sé í samningi þeirra tæmandi talið það, sem fylgja skyldi íbúðinni. Kostnaðarauka vegna breytinga frá samningi aðiljanna telur stefnandi nema kr. 45.150.00, sbr. dskj. nr. 4.

Loks telur stefnandi ótvírætt, að stefnda beri að greiða sér hækkun áætlaðs kostnaðarverðs, sem stafar af kauphækkunum á tímabilinu, sbr. dskj. nr. 2. Telur stefnandi tímabil þetta

hefjast við upphaf byggingarframkvæmda og að því ljúki jafnt og framkvæmdum.

Telur stefnandi kauphækkanir nema kr. 159.967.00 af verði íbúðar stefnda, sbr. dskj. nr. 7 og 8.

Þrautavarakrafa stefnanda er reist á sömu málsástæðum og varakrafa og kröfugerð hin sama að því undanskildu, að miðað er við, að dómurinn fallist ekki á, að honum sé rétt að hækka áætlað kostnaðarverð, kr. 800.000.00, um 10%, sbr. skammstöfunina ca.

Ýtrasta varakrafa stefnanda er einnig á því reist, að stefnanda beri greiðsla vegna kauphækkana og breytinga frá kaupsamningi aðiljanna. Reisir hann kauphækkunarkröfu sína á dskj. nr. 29 og telur kauphækkanir samkvæmt því nema kr. 114.667.00 af verði íbúðar stefnda. Síðari lið þessarar kröfu sinnar byggir stefnandi enn á dskj. nr. 4, og nemur hann kr. 45.150.00.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að þegar í upphafi hafi verið samið um, að stefndi keypti margnefnda íbúð á föstu verði, þ. e. kr. 800.000.00, með þeim fyrirvara, að verð hennar hækkaði í samræmi við kauphækkanir á samningstímabilinu, sem stefndi telur frá 5. nóvember 1965 til sumarmála 1966. Hefur því verið haldið fram af hálfu stefnda, að miða bæri lok tímabilsins annað hvort við 1. maí eða 14. maí 1966.

Stefndi heldur því fram, að stefnanda hafi ekki tekizt að sanna, að kauphækkanir hafi haft áhrif á verð íbúðar hennar. Í öllu falli hafi honum ekki tekizt að sanna, hversu miklu þær nemi. Bent er á, að reikningar stefnanda (sbr. dskj. nr. 7, 8 og 29) á auknum launagreiðslum vegna kauphækkana eigi við keðjuhúsið í heild, en ekki við íbúð stefnda sérstaklega.

Þá hefur dskj. nr. 4 verið mótmælt sem röngu og tölulega ósönnuðu. Undir rekstri málsins hefur liðum 2—5 í dskj. nr. 4 verið mótmælt af hálfu stefnda, enda hafi stefnandi ekki gefið henni kost á að taka afstöðu til þeirra breytinga, áður en þær voru framkvæmdar.

Jafnframt hefur skýringu stefnanda á skammstöfuninni ca. í samningi aðiljanna verið hafnað af hálfu stefnda.

Samkvæmt framangreindu telur stefndi stefnanda ekki hafa sýnt fram á, að hann eigi kröfur á hendur henni vegna skipta þeirra, og beri því að sýkna hana af öllum kröfum stefnanda.

Fyrirsvarsmenn stefnanda hafa komið fyrir dóm og gefið skýrslur. Þá hefur stefndi komið fyrir dóm og staðfest aðilja-

skýrslu sína, dags. 24. nóvember 1967, en einnig gefið þar fyllri skýrslu.

Haukur Haraldsson, framkvæmdastjóri stefnanda, skýrði frá því, að framkvæmdir við smíði margnefnds keðjuhúss hefðu hafizt í byrjun júlímánaðar 1965. Sagði hann, að íbúðirnar hefðu verið auglýstar til sölu í ágúst 1965 og hefði stefndi verið fyrstur til að koma að máli við hann sem væntanlegur kaupandi og hefði hún fastsett íbúðina nokkrum dögum síðar. Þá skýrði hann frá því, að íbúð stefnda hefði orðið fokheld í lok desembermánaðar 1965. Íbúðin hefði aldrei verið afhent stefnda formlega, en hún hefði fengið leyfi til þess að mála íbúðina í maí 1966 og hún flutt í hana um 2 mánuðum síðar, að hann minnti.

Þá sagði framkvæmdastjórinn, að þegar í upphafi samningsviðræðna hafi stefnda verið greint frá því, að verðið á íbúðinni mundi verða um kr. 800.000.00 að viðbættum kauphækkunum á byggingartímabilinu, og það staðfest með samningnum 5. nóvember (dskj. nr. 2). Síðar sagði framkvæmdastjórinn, að hann hefði talið stefnanda vera að byggja íbúðirnar fyrir reikning kaupenda og átt að fá greitt kostnaðarverð frá þeim að fullu, þegar afhending færi fram.

Framkvæmdastjórinn skýrði einnig frá því, að kostnaðarreikningur hefði verið sameiginlegur fyrir allar íbúðirnar í keðjuhúsinu og kostnaði síðan skipt á íbúðirnar nokkuð jafnt, en þó með svolitlum frávikum vegna frágangs. Tók hann fram, að keðjuhúsið væri 6 sambyggð hús og sami veggurinn því fyrir fleiri en eina íbúð. Keðjuhúsið hafi verið byggt sem ein heild, ýtuvinna hafi verið sameiginleg svo og efniskaup. Fleira hafi verið sameiginlegt, t. d. upphitun, og því hafi þótt eðlilegt að hafa einn reikning fyrir íbúðirnar.

Þá kom fram í skýrslu framkvæmdastjórans, að hann hefði gert uppkast að samningsforminu á dskj. nr. 2, borið það undir Sverri Ragnars, stjórnarformann stefnanda, og síðan látið prenta það.

Ingólfur Jónsson, stjórnarnefndarmaður stefnanda, sagði, að alltaf hefði verið ráð fyrir því gert innan stjórnar félagsins, að íbúðirnar yrðu byggðar fyrir reikning væntanlegra eigenda.

Sverrir Ragnars stjórnarformaður sagði, að það mundi hafa verið af vangá, að ekki var rætt um efnishækkanir í samningnum á dskj. nr. 2 eins og kauphækkanir.

Stefndi kvaðst hafa talið sig kaupa íbúðina í tilteknu ástandi

og fyrir tiltekið verð og tók fram, að hvorki hefði verið talað um né samið um, að hún yrði byggð fyrir hennar reikning.

Hún kveðst hafa farið að mála íbúðina vorið 1966, enda hefði Haukur Haraldsson ráðið henni að gera það, áður en gengið væri frá tréverki. Hún kvaðst hins vegar ekki hafa flutt í íbúðina fyrr en um mánaðamótin ágúst og september.

Framburðir verða frekar raktir við athugun og úrlausn á kröfum, eftir því sem ástæða þykir til.

Eftir dómtöku málsins hefur dómurinn aflað vottorðs byggingarfulltrúa Akureyrarbæjar um byggingarstig Lönguhlíðar 3 og samninga stefnanda við aðra íbúðareigendur í Lönguhlíð 3 en stefnda. Þá hefur dómurinn haft til athugunar og hliðsjónar bókhaldsfylgiskjöl stefnanda, þau er dskj. nr. 29 er byggt á. Loks hefur dómurinn farið á vettvang og skoðað oftnefnt keðjuhús.

Kröfur stefnanda og ágreining aðiljanna má í höfuðatriðum rekja til mismunandi skýringa á samningi þeirra um íbúð stefnda að Lönguhlíð 3 B. Telur dómurinn, að leggja verði hinn prentaða samning á dskj. nr. 2 til grundvallar skiptum aðiljanna, enda ekkert fram komið, sem sýni ótvírætt, að um annað hafi verið samið. Einnig telur dómurinn, að við skýringu hinna óljósu ákvæða samningsins verði að hafa í huga, að hann er saminn af fyrirsvarsmönnum stefnanda.

Verður nú aðalkrafa stefnanda fyrst athuguð.

Aðalkrafa stefnanda sýnist annars vegar á því reist, að samningur aðiljanna skoðist verksamningur, og hins vegar á því, að tilgreint kostnaðarverð hafi ekki verið bindandi fyrir hann.

Af orðalagi samningsins, sem rakinn er hér að framan, þykir ótvírætt, að aðiljar máls þessa hafi gert með sér kaupsamning um húseignina Lönguhlíð 3 B, enda samningurinn í meginmáli sínu nefndur kaupsamningur.

Í kaupsamningnum segir: „Áætlað kostnaðarverð er ca. kr. 800.000.00, og greiðir kaupandi það þannig ...“, og síðar: „Ef kauphækkanir verða á tímabilinu, hækkar áætlað kostnaðarverð í samræmi við það“.

Dómurinn telur, að með samanburði á þessum ákvæðum samningsins verði að líta svo á, að stefnandi hafi skuldbundið sig til að selja stefnda umrædda húseign fyrir hið áætlaða verð með þeim fyrirvara, sem í hinu síðar tilvísaða ákvæði greinir.

Greiðslur Hólmars Kristmundssonar þykja engu breyta hér um.

Þegar af þessari ástæðu kemur aðalkrafa stefnanda ekki til álita við úrlausn þessa máls.

Varakröfu stefnanda má sundurliða þannig:

I.	10% hækkun grundvallarverðs, sbr. skammstöfunina ca.	kr. 80.000.00
II.	Breytingar frá kaupsamningi, dskj. nr. 4	— 45.150.00
III.	Kauphækkanir, sbr. dskj. nr. 7 og 8	— 159.967.00
IV.	Mismunur grundvallarverðs og greiðslu stefnda	— 4.696.00
		Alls kr. 289.813.00

Um I. Dómurinn telur engin efni til þess að beita magnákvæðum 66. gr. lausafjárkaupalaga nr. 39/1922 um verðákvæði kaupsamnings um fasteignir. Kemur þessi málsástæða stefnanda því ekki til álita.

Þá telur dómurinn, að með samanburði á ákvæðum kaupsamningsins, sem rakin voru við athugun á aðalkröfu stefnanda, verði að líta svo á, að skammstöfunin ca. í kaupsamningi aðiljanna sé einungis áréttíng á því, að tilgreint verð sé áætlað og geti breytzt vegna kauphækkana.

Verður þessi kröfuliður stefnanda því ekki tekinn til greina.

Um II. Stefnandi hefur sundurliðað kröfu sína undir þessum lið þannig (dskj. nr. 4):

1.	Mismunur á harðviðar- og máluðum körmum. Seinkun á framkvæmdum vegna óhagstæðrar og meiri vinnu við harviðarkarma en ella, sem nemur 21 vinnudegi	kr. 14.200.00
2.	Stækkun á sameign vegna geymslu í kjallara	— 19.750.00
3.	Stétt við inngang	— 2.100.00
4.	Termostatofnkranar í öllum herbergjum	— 6.000.00
5.	Loftnetslögn og stöng	— 3.100.00
		Alls kr. 45.150.00

Haukur Haraldsson, framkvæmdastjóri stefnanda, hefur fyrir dómi skýrt frá því, að hér sé um að ræða breytingar, sem gerðar hafi verið í íbúð stefnda samkvæmt munnlegri beiðni hennar eða samkomulagi við hana. Sagði hann, að 1. liður væri gerður samkvæmt beiðni stefnda, 2. liður gerður með samþykki stefnda og liðir 3—5 gerðir í samráði við kaupendur. Sagði hann jafnframt, að í byrjun hefði ekki verið ákveðið, hve stór kjallarinn yrði. Hafi verið gert ráð fyrir kjallara fyrir kyndingu eingöngu, en

kaupendum hafi þótt geymslurúm lítið og því hafi verið ráðizt í að stækka kjallara.

Hafi kaupendur verið látnir vita um þessa stækkun, en ekki talað um, að nein aukagreiðsla yrði heimt hennar vegna, enda hafi hann talið, að verið væri að byggja eftir reikningi.

Stefndi hefur í aðiljaskýrslu og fyrir dómi viðurkennt, að um 1. lið hafi verið samið, en þó ekki um upphæð. Hins vegar hélt hún því fram, að ekkert hefði verið minnzt á aðra liði.

Við munnlegan málflutning lögðu lögmenn aðilja fram hvor sína teikningu af íbúð í margnefndu keðjuhúsi, sbr. dskj. nr. 42 og 43. Er á teikningum þessum sýndur kjallarinn, sem er undir syðstu íbúð hússins. Samkvæmt þessum teikningum hefur verið gert ráð fyrir, að kjallari, þ. e. kyndiklefi, yrði undir helmingi gólffletatar nefndrar íbúðar.

Dómurinn hefur við vettvangsskoðun gengið úr skugga um, að sex geymslur hafi verið afþiljaðar í kjallaranum, en hins vegar varð ekki séð, að kjallarinn hefði verið stækkaður þeirra vegna. Telur dómurinn sýnt, að sameign stefnda í kjallara hafi ekki verið stækkuð, heldur hafi geymslur verið afhólfaðar þar fyrir hverja hinna sex íbúða. Er kröfugerð stefnanda byggð á misskilningi að þessu leyti.

Um. 1. lið. Stefndi hefur mótmælt þessum lið sem allt of háum.

Stefnandi hefur engin skjöl lagt fram til stuðnings kröfuupphæð.

Eftir vettvangsskoðun og með hliðsjón af hústekningu þykir dóminum endurgjald stefnda til stefnanda vegna þessa liðar hæfilega ákveðið kr. 8.000.00.

Um liði 2—5. Dómurinn telur, að húsbyggjanda, sem selt hefur húsnæði á ákveðnu verði í ákveðnum búningi til afhendingar að smíði lokinni, beri að leita samþykkis kaupanda á fyrirhuguðum breytingum á hinu selda og gera honum jafnframt grein fyrir því, að breytingarnar kunni að leiða til hækkunar söluverðs, vilji hann heimta kostnaðarauka vegna slíkra breytinga úr hendi kaupanda.

Gegn eindregnum mótmælum stefnda þykir ósannað, að stefnandi hafi á þennan hátt gefið stefnda kost á að tjá sig um framkvæmdir undir þessum liðum, áður en þær hófust, sbr. það, sem áður segir um lið 2.

Verða kröfuliðir þessir því eigi teknir til greina.

Um III. Ágreiningur er um það milli aðilja málsins, við hvaða

tímabil eigi að miða, er reiknuð er út hækkun á söluverði íbúðar stefnda vegna kauphækkana. Hins vegar er óumdeilt, að stefnandi eigi samkvæmt samningi aðiljanna rétt til greiðslu þeirra vegna.

Telur stefnandi, að miða beri við byggingartímabil keðjuhússins, en samkvæmt framlögðum gögnum hófust framkvæmdir í júlí 1965 og lauk í október 1966.

Stefndi heldur því hins vegar fram, að miða beri við tímabilið frá 5. nóvember 1965, er samningurinn var undirritaður, að vori 1966, þegar stefnda skyldi afhent íbúðin.

Stefnandi hefur bent á, að ljóst sé af gögnum málsins, að þótt samningur aðilja hafi fyrst verið undirritaður hinn 5. nóvember 1965, hafi samningar með þeim tekizt mun fyrr, eða þegar um mánaðamót ágúst/september 1965.

Dómurinn telur, að eðli máls samkvæmt beri að miða upphaf umdeilds tímabils við undirskrift samnings aðiljanna, þ. e. 5. nóvember 1965, enda hefur stefnandi, sem hafði veg og vanda af gerð samnings aðiljanna, ekki sýnt fram á eða sannað, að hann hafi þá áskilið sér greiðslu vegna kauphækkana, sem þegar voru komnar til framkvæmda.

Þykir ekki skipta máli, _ótt fallast megi á það með stefnanda, að bindandi samningur hafi áður tekizt með aðiljum um kaupin.

Dómurinn telur, að samkvæmt gögnum málsins sé ljóst, að dráttur hafi orðið á afhendingu íbúðarinnar til stefnda. Þrátt fyrir hið óljósa ákvæði samnings aðiljanna um afhendingartíma íbúðarinnar þykir verða að líta svo á, að stefnanda hafi borið að afhenda stefnda hana fullbúna fyrir 1. júní 1966, en þann dag verða almennar kauphækkanir. Kauphækkanir, sem urðu eftir greint tímamark, koma því eigi til álita, en umdeilda hækkun ber að reikna á launagreiðslur, inntar af hendi eftir nefnt tímamark, miðað við kauplag hinn 31. maí 1966.

Stefndi reisir sýknukröfu sína á því, að stefnandi hafi ekki sýnt fram á, hversu miklu nemi kaupgreiðslur, sem varið hafi verið til smíði íbúðar hennar, og því verði auknar launagreiðslur vegna kauphækkana ekki fundnar.

Af hálfu stefnanda hefur því verið lýst yfir, að allur kostnaður við byggingu keðjuhússins hafi verið færður á sameiginlegan reikning, enda sé það í samræmi við eðli máls, þar sem íbúðir keðjuhússins hafi verið reistar sem ein heild.

Eins og áður hefur verið getið, hefur dómurinn eftir dómtöku málsins aflað samninga stefnanda við aðra íbúðareigendur í

keðjuhúsinu. Af hinum sex samningum eru fjórir undirritaðir hinn 5. október 1965, en tveir hinn 5. nóvember 1965.

Fimm samninganna eru að öðru leyti samhljóða, en einn er að verulegu leyti frábrugðinn hinum. Þá er einnig upplýst í málinu, að frágangur íbúðanna er mismunandi.

Þegar þetta er virt, þykir dóminum, að stefnanda hafi borið að halda greinargerð um kostnað við hverja hinna sex íbúða með hliðsjón af kauphækkanaákvæði kaupsamninganna.

Hins vegar þykir ljóst, að á tímabili því, sem áður var tilgreint, hafi kauphækkanir orðið, sem leitt hafi til aukinna launagreiðslna við smíði íbúðar stefnda, og þykir vanræksla stefnanda ekki þess eðlis, að hún firri hann öllum rétti til þeirra.

Samkvæmt framangreindu og með hliðsjón af gögnum málsins svo og kauptöxtum verkamanna og iðnverkamanna á Akureyri tímabilið 5. nóvember 1965 til 1. júní 1966 telur dómurinn, að auknar launagreiðslur vegna kauphækkana á tímabilinu, sem stefnandi heimtir úr henda stefnda, nemi kr. 11.200.00.

Um IV. Óumdeilt er, að stefndi hefur þegar greitt stefnanda kr. 795.304.00 vegna skipta þeirra og á því enn ógreiddar kr. 4.696.00 af hinu upphaflega söluverði.

Aðrar kröfur stefnanda felast í varakröfu hans og koma því eigi til álita.

Stefnandi hefur ekki rökstutt vaxtakröfu sína sérstaklega og stefndi ekki mótmælt henni.

Þykir verða að miða við það, að stefnda hafi verið afhent íbúðin hinn 1. september 1966, en þann dag tilkynnti hún yfirvöldum Akureyrarbæjar flutning sinn í Lönguhlíð 3 B, enda hefur stefnanda ekki tekizt að sanna, að íbúðin hafi verið afhent henni fyrr.

Síðustu greiðslu sína, kr. 38.737.00, innti stefndi af hendi til stefnanda hinn 17. janúar 1967.

Niðurstaða málsins samkvæmt framangreindu er sú, að stefndi er dæmdur til að greiða stefnanda kr. 23.896.00 (8.000.00 + 11.200.00 + 4.969.00) með 7% ársvöxtum af kr. 62.633.00 frá 1. september 1966 til 17. janúar 1967 og af kr. 23.896.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Eftir atvikum þykir rétt, að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

Dóm þennan kváðu upp Bogi Nílsson, fulltrúi bæjarfógeta, og meðdómsmennirnir Árni Árnason forstjóri og Pétur Pálmason verkfræðingur.

Dómsorð:

Stefndi, Andrea Pálmadóttir, greiði stefnanda, Byggingafélaginu Dofra h/f, kr. 23.896.00 með 7% ársvöxtum af kr. 62.633.00 frá 1. september 1966 til 17. janúar 1967 og af kr. 23.896.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Málskostnaður fellur niður.

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

Mánudaginn 1. marz 1971.

Nr. 14/1971. **Félag íslenzkra iðnrekenda**
gegn
Fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs.

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Kærumál. Frávísunardómur úr gildi felldur.

Dómur Hæstaréttar.

Með kæru 19. janúar 1971, er hingað barst 10. febrúar 1971, hefur sóknaraðili kært til Hæstaréttar frávísunardóm, sem upp var kveðinn á bæjarþingi Reykjavíkur 14. desember 1970 í máli sóknaraðilja gegn varnaraðilja. Krefst sóknaraðili þess, að hinn kærði dómur verði úr gildi felldur og lagt fyrir héraðsdómara að leggja efnisdóm á málið. Hann krefst og kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðilja.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða dóms og kærumálskostnaðar úr hendi sóknaraðilja.

Samkvæmt j lið 4. gr. laga nr. 10/1960 um söluskatt skal greiða söluskatt þann, er þar getur, við tollmeðferð vöru. Samkvæmt 1. mgr. 34. gr. laga nr. 7/1963 um tollskrá o. fl., og síðar 1. mgr. 34. gr. laga nr. 63/1968 og laga nr. 3/1969 um sama efni, sker fjármálaráðherra úr því, hvort tiltekin vara sé gjaldskyld eða gjaldfrjáls eftir þeim lögum. Með skírskotun til þessa og þar sem meðferð 13. gr. laga nr. 10/1960 á