

Fimmtudaginn 18. desember 1986.

Nr. 274/1985. **Auðbjörg Ingimarsdóttir**
Erla Ingimarsdóttir
Garðar Ingimarsson
Guðfinna Ingimarsdóttir
Kjartan Ingimarsson
Kristín Tynar
Páll Ingimarsson
og Þórunn Ingimarsdóttir
 (Ingi Ingimundarson hrl.)
 gegn
Marteini Gunnarssyni og
Ingunni Steinpórsdóttur
og gagnsök
 (Hilmar Ingimundarson hrl.)

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabætur. Riftun. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Bjarni K. Bjarnason, Guðmundur Jónsson, Guðrún Erlendsdóttir og Þór Vilhjálmsson.

Aðaláfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 16. desember 1985. Þeir gera þessar dómkröfur:

„*Aðallega:*

1. Að viðurkennd verði með dómi riftun sem gerð var með bréfi dags. 13. september 1984 á kaupsamningi aðilja dagsettum 24. mars 1983 um kaup á kjallaraíbúð aðaláfrýjenda að Goðheimum 12 Reykjavík.

2. Að gagnáfrýjendur verði dæmd „in solidum“ til að greiða aðaláfrýjendum kr. 442.800,00 ásamt 42% ársvöxtum af kr. 25.000,00 frá 24.3. 1983 til 1.4. 1983, af kr. 35.600,00 frá þeim degi til 1.5. 1983, af kr. 46.200,00 frá þeim degi til 1.6. 1983, af kr. 56.800,00 frá þeim degi til 1.7. 1983, af kr. 67.400,00 frá þeim degi til 1.8. 1983, af kr. 78.000,00 frá þeim degi til 1.9. 1983, af kr. 88.600,00 frá þeim degi til 20.9. 1983, 35% ársvöxtum af kr.

88.600,00 frá þeim degi til 1.10. 1983, af kr. 99.200,00 frá þeim degi til 20.10. 1983, 32% ársvöxtum frá þeim degi til 1.11. 1983, af kr. 109.800,00 frá þeim degi til 20.11. 1983, 27% ársvöxtum af kr. 109.800,00 frá þeim degi til 1.12. 1983, af kr. 120.400,00 frá þeim degi til 20.12. 1983, 21,5% ársvöxtum af kr. 120.400,00 frá þeim degi til 1.1. 1984, af kr. 132.600,00 frá þeim degi til 20.1. 1984, 15% ársvöxtum af kr. 132.600,00 frá þeim degi til 1.2. 1984, af kr. 144.800,00 frá þeim degi til 1.3. 1984, af kr. 157.000,00 frá þeim degi til 1.4. 1984, af kr. 169.200,00 frá þeim degi til 1.5. 1984, af kr. 181.400,00 frá þeim degi til 1.6. 1984, af kr. 193.600,00 frá þeim degi til 1.7. 1984, af kr. 205.800,00 frá þeim degi til 1.8. 1984, af kr. 218.000,00 frá þeim degi til 11.8. 1984, 17% ársvöxtum af kr. 218.000,00 frá þeim degi til 1.9. 1984, af kr. 230.200,00 frá þeim degi til 1.10. 1984, af kr. 242.400,00 frá þeim degi til 1.11. 1984, af kr. 254.600,00 frá þeim degi til 1.12. 1984, af kr. 266.800,00 frá þeim degi til 1.1. 1985, 24% ársvöxtum af kr. 282.800,00 frá þeim degi til 1.2. 1985, af kr. 298.800,00 frá þeim degi til 1.3. 1985, af kr. 214.800,00 (sic) frá þeim degi til 1.4. 1985, af kr. 330.800,00 frá þeim degi til 1.5. 1985, af kr. 346.800,00 frá þeim degi til 11.5. 1985, 22% ársvöxtum af kr. 346.800,00 frá þeim degi til 1.6. 1985, af kr. 362.800,00 frá þeim degi til 1.7. 1985, af kr. 378.800,00 frá þeim degi til 1.8. 1985, af kr. 394.800,00 frá þeim degi til 1.9. 1985, af kr. 410.800,00 frá þeim degi til 1.10. 1985, af kr. 426.800,00 frá þeim degi til 1.11. 1985, af kr. 442.800,00 frá þeim degi til greiðsludags.

3. Að gagnáfrýjendur verði, að viðlögðum 1.000,00 kr. dagsektum frá uppsögu héraðsdóms til aðaláfrýjenda, dæmdir til að afmá úr veðmálabókum Reykjavíkur kaupsamning þann, sem í máli þessu um ræðir og sömuleiðis verði þau dæmd til að afmá úr veðmálabókum Reykjavíkur lán að fjárhæð kr. 24.942,40, sem þau hafa þinglýst á íbúðina.

Verði aðalkrafan um riftun til greina tekin, endurgreiða aðaláfrýjendur innborgaða peninga ásamt vöxtum, en að frádregnum skaðabótum og kostnaði.

Til vara er þess krafist að gagnáfrýjendur verði in solidum dæmd til að greiða aðaláfrýjendum kr. 350.000,00 ásamt 30% ársvöxtum frá 24. mars 1983 til 5. júní 1984, 19% ársvöxtum af kr. 475.708,00

frá þeim degi til birtingardags stefnu hinn 30.10. 1984 en síðan dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags — allt gegn útgáfu afsals og afhendingu þess til gagnáfrýjenda.

Í gagnsök í héraði (sic) eru dómkröfur aðaláfrýjenda fyrir Hæstarétti þær að þau verði sýknuð af öllum kröfum gagnáfrýjenda en til vara að kröfur verði verulega lækkaðar.“

Aðaláfrýjendur krefjast málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 30. apríl 1986 að fengnu áfrýjunarleyfi sama dag. Þeir krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Staðfesta ber þá niðurstöðu héraðsdóms að riftun aðaláfrýjenda á kaupum gagnáfrýjenda á íbúðinni í húsinu nr. 12 við Goðheima hafi verið óheimil. Jafnframt ber að staðfesta þá niðurstöðu héraðsdóms að aðaláfrýjendur skuli greiða gagnáfrýjendum kostnað við úrbætur á húsinu vegna alkalískemmda samkvæmt mati hinna dómkvöddu matsmanna með vöxtum svo sem í héraðsdómi segir.

Fallast ber á þá niðurstöðu héraðsdóms að gagnáfrýjendum beri að greiða afborganir kaupverðs íbúðarinnar sem þau áttu að inna af hendi samkvæmt veðskuldabréfi því sem þau skyldu gefa út. Ber þeim einnig að greiða afborgun þá sem féll í gjalddaga 5. júní 1986. Samkvæmt þessu verða gagnáfrýjendur dæmdir til að greiða aðaláfrýjendum 262.500,00 krónur með 30% ársvöxtum af 350.000,00 krónum frá 24. mars 1983 til 5. júní 1984, með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 30. október 1984, en með dómvöxtum frá þeim degi til 5. júní 1986 og með dómvöxtum af 262.500,00 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Þá ber og að staðfesta niðurstöðu héraðsdóms um að aðaláfrýjendum beri að gefa gagnáfrýjendum afsal fyrir íbúðinni gegn greiðslu framangreindra fjárhæða og gegn útgáfu veðskuldabréfs að fjárhæð 87.500,00 krónur með gjalddaga 5. júní 1987 er beri hina umsömdu 30% ársvexti frá 5. júní 1986 til greiðsludags. Skal veðskuldabréfið tryggt með veði í eigninni á eftir veði að fjárhæð allt að 250.000,00 krónur.

Í héraðsdómi er gagnáfrýjendum gert að greiða aðaláfrýjendum vexti af 213.208,00 krónum frá 5. júní 1984 eins og þar er nánar fyrir sagt. Er þessi fjárhæð þannig fundin, að við þá afborgun

(87.500,00 krónur) af veðskuldabréfinu, sem átti að falla í gjalddaga þennan dag, er bætt 125.708,00 krónum. Eru það 30% ársvextir frá 24. mars 1983 til 5. júní 1984 af heildarupphæð veðskuldabréfsins, þ.e. 350.000,00 krónum. Um fyrstu afborgun af bréfinu er þegar fjallað og verða ekki sjálfstætt dæmdir vextir af henni. Gagnáfrýjendur krefjast staðfestingar héraðsdóms og aðaláfrýjendur krefjast vaxta af áðurnefndum vöxtum. Verður því að dæma gagnáfrýjendur til að greiða aðaláfrýjendum sérstaka vexti af 125.708,00 krónum eins og nánar segir í dómsorði.

Eftir þessum úrslitum verða aðaláfrýjendur dæmdir til að greiða gagnáfrýjendum 50.000,00 krónur í málskostnað samtals í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Gagnáfrýjendur, Marteinn Gunnarsson og Ingunn Steinþórsdóttir, greiði aðaláfrýjendum, Auðbjörgu, Erlu, Garðari, Guðfinnu, Kjartani, Páli og Þórunni Ingimarsbörnum og Kristínu Tynar, 262.500,00 krónur með 30% ársvöxtum af 350.000,00 krónum frá 24. mars 1983 til 5. júní 1984, 19% ársvöxtum af sömu fjárhæð frá þeim degi til 30. október 1984, en með dómvöxtum frá þeim degi til 5. júní 1986 og með dómvöxtum af 262.500,00 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Þá greiði gagnáfrýjendur aðaláfrýjendum 19% ársvexti af 125.708,00 krónum frá 5. júní 1984 til 30. október s.á., og með dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Aðaláfrýjendur greiði gagnáfrýjendum 170.800,00 krónur með dómvöxtum frá 6. maí 1985 til greiðsludags.

Aðaláfrýjendur gefi gagnáfrýjendum afsal fyrir áðurnefndri íbúð í húsinu nr. 12 við Goðheima í Reykjavík gegn útgáfu veðskuldabréfs að fjárhæð 87.500,00 krónur með gjalddaga 5. júní 1987 er beri 30% ársvexti frá 5. júní 1986. Skal veðskuldabréfið tryggt með veði í eigninni næst á eftir veði allt að fjárhæð 250.000,00 krónur.

Aðaláfrýjendur greiði gagnáfrýjendum 50.000,00 krónur í málskostnað samtals í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

hæstaréttardómaranna Magnúsar Þ. Torfasonar og Bjarna K. Bjarnasonar.

I.

Í málinu hafa þrír eigendur íbúða í Goðheimum 12 gefið vottorð um að aðaláfrýjendum hafi verið kynnt niðurstaða Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins af rannsókn á steinsteypunni í húsinu, þeirri er stofnunin framkvæmdi í júní-júlí 1982. Með því að hér er um óstaðfest utanréttarvottorð að ræða þykir það ekki veita fulla sönnun fyrir vitneskju aðaláfrýjenda um þetta atriði gegn neitun þeirra.

Gagnáfrýjandinn Þórunn hafði vitneskju um að rannsókn þessi fór fram og hafði ríkt tilefni til að kynna sér niðurstöðu hennar, enda var ekki annað ætlandi en að til rannsóknarinnar hefði verið stofnað af gildri ástæðu. Þar sem hún þannig mátti hafa fullan grun, ef ekki vitneskju, um að ekki væri allt með felldu með steinsteypuna bar henni að upplýsa gagnáfrýjendur um hvað í efni væri. Verða aðaláfrýjendur að bera hallann af því að hún lét þetta undir höfuð leggjast. Teljum við því að staðfesta beri úrlausn hins áfrýjanda dóms um skaðabótaskyldu aðaláfrýjenda og um bótafjárhæð, sem ekki hefur sætt neinum rökstuddum andmælum.

II.

Gagnáfrýjendur inntu ekki af hendi fyrr en 4. júní 1984 greiðslu þá, sem féll í gjalddaga 20.mars 1984. Aðaláfrýjendur veittu henni þó viðtöku án fyrirvara um annað en dráttarvexti. Verður því að fallast á að þeir geti ekki reist riftun á samningi sínum við gagnáfrýjendur á þessari ástæðu.

Samkvæmt kaupsamningi áttu aðaláfrýjendur að gefa út afsal fyrir hinni seldu íbúð 20. mars 1984. Þykir eiga að skýra samninginn svo að samtímis hafi gagnáfrýjendur átt að gefa út veðskuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðs samkvæmt C-lið kaupsamningsins. Gögn málsins sýna ekki að þá hafi aðaláfrýjendur ekki verið búnir að þinglýsa íbúðinni á sitt nafn, svo sem þeir voru skuldbundnir til samkvæmt kaupsamningnum að gera fyrir 1. apríl 1983. Gagnáfrýjendur gáfu ekki út veðskuldabréfið á hinum tiltekna degi og eigi guldu þeir aðaláfrýjendum afborgun af bréfi þessu, að fjárhæð

87.500,00 krónur, er koma átti í gjalddaga hinn 5. júní 1984, ásamt 30% ársvöxtum af 350.000,00 krónum frá 24. mars 1983 til 5. júní 1984, alls 125.708,00 krónur, eða samtals 213.208,00 krónur. Á móti áttu gagnáfrýjendur skaðabótakröfu vegna steypuskemmdanna, sem síðar voru metnar af dómkvöddum mönnum á 170.800,00 krónur. Er hún þó þar miðuð við verðlag á matsdegi 14. apríl 1985.

Er málið var dæmt í héraði 3. desember 1985 höfðu gagnáfrýjendur hvorki boðið fram né geymslugreitt þær 87.500,00 krónur ásamt vöxtum, sem áskilið var í kaupsamningi að greiða ætti sem 2. afborgun af umsömdu skuldabréfi 5. júní 1985. Sama máli gegnir nú um þá afborgun og vexti sem greiða hefði átt 5. júní 1986.

Þegar allt þetta er virt þykja vanskil gagnáfrýjanda slík að taka beri riftunarkröfu aðaláfrýjenda til greina.

Með því að meiri hluti dómenda hefur hins vegar komist að þeirri niðurstöðu að riftunarkrafan eigi ekki að ná fram að ganga eru ekki efni til að fjallað verði í atkvæði þessu sérstaklega um skaðabótakröfur þær sem aðaláfrýjendur hafa uppi í málinu og gagngert eru á því reistar, að riftunarkrafa þeirra verði tekin til greina.

Samkvæmt þessu teljum við að dæma beri gagnáfrýjendur til að greiða aðaláfrýjendum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 3. desember 1985.

Mál þetta, sem dómtekið var 11. nóvember sl., höfðuðu Auðbjörg Ingimarsdóttir, nnr. 0851-1268, Grensásvegi 56, Reykjavík, Erla Ingimarsdóttir, nnr. 2162-2494, Hofslundi 13, Garðabæ, Garðar Ingimarsson, nnr. 2517-5298, Hamarsteigi 2, Mosfellssveit, Guðfinna Ingimarsdóttir, nnr. 2874-0557, Miðbraut 19, Seltjarnarnesi, Kjartan Ingimarsson, nnr. 5606-2318, Kirkjuteigi 9, Reykjavík, Kristín Tynar, Kaliforníu, Bandaríkjunum, Páll Ingimarsson, nnr. 7012-5595, Hafnarfirði, og Þórunn Ingimarsdóttir, nr. 9782-3707, Laugarásvegi 1, Reykjavík, gegn Marteini Gunnarssyni, nnr. 6524-0378 og Ingunni Steinþórsdóttur, nnr. 4757-0379, báðum til heimilis að Goðheimum 12, Reykjavík, fyrir bæjarþinginu með stefnu birtri 30. október 1984.

Stefndu höfðuðu gagnsók í málinu með þingfestingu hennar 6. maí 1985.

Í aðalsök eru *dómkröfur stefnenda* aðallega þessar: Í fyrsta lagi verði viðurkennd með dómi riftun sem gerð var með bréfi dags. 13. september 1984 á kaupsamningi aðila dags. 24. mars 1983 um kaup á kjallaraíbúð

stefnenda að Goðheimum 12, Reykjavík. Í öðru lagi að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða stefnendum skaðabætur kr. 442.800,00 (kr. 25.000,00 + kr. 385.000,00 + kr. 32.000,00) ásamt 42% ársvöxtum af kr. 25.000,00 frá 24.3. 1983 til 1.4. 1983, af kr. 35.600,00 frá þeim degi til 1.5. 1983, af kr. 46.200,00 frá þeim degi til 1.6. 1983, af kr. 56.800,00 frá þeim degi til 1.7. 1983, af kr. 67.400,00 frá þeim degi til 1.8. 1983, af kr. 78.000,00 frá þeim degi til 1.9. 1983, af kr. 88.600,00 frá þeim degi til 20.9. 1983, 35% ársvöxtum af kr. 88.600,00 frá þeim degi til 1.10. 1983, af kr. 99.200,00 frá þeim degi til 20.10. 1983, 32% ársvöxtum frá þeim degi til 1.11. 1983, af kr. 109.800,00 frá þeim degi til 20.11. 1983, 27% ársvöxtum af kr. 109.800,00 frá þeim degi til 1.12. 1983, af kr. 120.400,00 frá þeim degi til 20.12. 1983, 21,5% ársvöxtum af kr. 120.400,00 frá þeim degi til 1.1. 1984, af kr. 132.600,00 frá þeim degi til 20.1. 1984, 15% ársvöxtum af kr. 132.600,00 frá þeim degi til 1.2. 1984, af kr. 144.800,00 frá þeim degi til 1.3. 1984, 157.000,00 frá þeim degi til 1.4. 1984, af kr. 169.200,00 frá þeim degi til 1.5. 1984, af kr. 181.400,00 frá þeim degi til 1.6. 1984, af kr. 193.600,00 frá þeim degi til 1.7. 1984, af kr. 205.800,00 frá þeim degi til 1.8. 1984, af kr. 218.000,00 frá þeim degi til 11.8. 1984, 17% ársvöxtum af kr. 218.000,00 frá þeim degi til 1.9. 1984, af kr. 230.200,00 frá þeim degi til 1.10. 1984, af kr. 242.400,00 frá þeim degi til 1.11. 1984, af kr. 254.600,00 frá þeim degi til 1.12. 1984, af kr. 266.800,00 frá þeim degi til 1.1. 1985, 24% ársvöxtum af kr. 282.800,00 frá þeim degi til 1.2. 1985, af kr. 298.800,00 frá þeim degi til 1.3. 1985, af kr. 214.800,00 (sic) frá þeim degi til 1.4. 1985, af kr. 330.800,00 frá þeim degi til 1.5. 1985, af kr. 346.800,00 frá þeim degi til 11.5. 1985, 22% ársvöxtum af kr. 346.800,00 frá þeim degi til 1.6. 1985, af kr. 362.800,00 frá þeim degi til 1.7. 1985, af kr. 378.800,00 frá þeim degi til 1.8. 1985, af kr. 394.800,00 frá þeim degi til 1.9. 1985, af kr. 410.800,00 frá þeim degi til 1.10. 1985, af kr. 426.800,00 frá þeim degi til 1.11. 1985, af kr. 442.800,00 frá þeim degi til greiðsludags.

Í þriðja lagi að stefndu verði að viðlögðum kr. 1.000,00 dagsektum til stefnenda dæmd til að afmá úr veðmálabókum Reykjavíkur kaupsamning þann sem í máli þessu um ræðir og sömuleiðis verði þau dæmd til að afmá úr veðmálabókum Reykjavíkur lán að fjárhæð kr. 24.942,40 er þau hafa þinglýst á íbúðina. Loks verði stefndu in solidum dæmd til að greiða stefnendum málskostnað samkvæmt taxta Lögmannafélags Íslands.

Til vara krefjast aðalstefnendur þess að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða stefnendum kr. 350.000,00 ásamt 30% ársvöxtum frá 24. mars 1983 til 5. júní 1984, 19% ársvöxtum af kr. 475.708,00 frá þeim degi til birtingardags stefnu en síðan dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Þess er krafist að kveðið verði á um það í dómsorði að dæmdir vextir skuli

leggjast við höfuðstól á 12 mánaða fresti í fyrsta sinn 5. júní 1985. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu in solidum eins og í aðalsök.

Í aðalsök eru dómkröfur stefndu aðallega þær að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda, þ.m.t. varakröfu, til vara að stefnukröfur verði verulega lækkaðar. Þá krefjast stefndu málskostnaðar úr hendi stefnenda in solidum samkvæmt gjaldskrá LMFÍ í báðum tilvikum.

Í gagnsök eru dómkröfur stefnenda aðallega þær að stefndu verði dæmd til að greiða þeim skaðabætur að fjárhæð kr. 270.800,00 með dómvöxtum frá 12. apríl 1985 til greiðsludags. Til vara að stefnendum verði dæmdur afsláttur eða skaðabætur að mati dómsins.

Þá krefjast stefnendur þess að stefndu gefi út afsal fyrir íbúð á jarðhæð hússins nr. 12 við Goðheima gegn afhendingu á veðskuldabréfi, allt í samræmi við kaupsamning aðila um eignina dags. 14. mars 1983. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu in solidum.

Í gagnsök eru dómkröfur stefndu þær að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda og stefnendur dæmdir in solidum til þess að greiða þeim málskostnað í gagnsókinni skv. texta LMFÍ.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Með kaupsamningi undirrituðum 24. mars 1983 keyptu aðalstefndu 3ja herbergja íbúð af aðalstefnendum í kjallara hússins nr. 12 við Goðheima hér í borg, en í húsinu munu vera fjórar íbúðir. Íbúðinni fylgdi 17,2% hluti í sameign í húsinu. Kaupverðið var kr. 1.250.000,00 og áttu kr. 900.000,00 að greiðast í reiðufé í sjö hlutum á einu ári. Síðasta hlutann kr. 75.000,00 átti að greiða 20. mars 1984. Með skuldabréfi tryggðu með veði í íbúðinni átti að greiða eftirstöðvar kaupverðsins kr. 350.000,00. Skuldabréfið átti að vera með fjórum gjalddögum og skyldu kr. 87.500,00 greiddar í hvert sinn. Fyrsti gjalddagi átti að vera 5. júní 1984 og síðan voru gjalddagar 5. júní næstu þrjú árin. Skuldabréfið átti að bera 30% ársvexti er skyldu reiknast frá 24. mars 1983, en þann dag var íbúðin afhent aðalstefndu.

Þá segir í kaupsamningi að afsal skuli gefið út 20. mars 1984, enda hafi kaupandi þá fullnægt skuldbindingum skv. framansögðu og er þá vísað til ákvæða kaupsamningsins m.a. um greiðslu kaupverðs. Ekki stendur skýrum stöfum í kaupsamningnum hvenær skuldabréfið skyldi gefið út. Í prentuðum hluta kaupsamningsins stendur að eignin sé seld í því ástandi sem kaupandi hafi kynnt sér við skoðun og sætti sig við að öllu leyti.

Hinn 9. ágúst 1983 rita aðalstefndu svohljóðandi bréf og senda Þorsteini Steingrímssyni, eiganda fasteignaþjónustunnar, sem annaðist sölu íbúðarinnar:

„Við undirritaðir kaupendur kjallaraíbúðar nr. 12 við Goðheima í

Reykjavík samanber kaupsamningi dagsettum (sic) 24. mars 1983 leggjum hér fram kvörtun okkar vegna þess ástands sem umrædd eign reyndist vera í við nánari athugun.

Við hjónin vorum boðuð á húsfund í júní og okkur tjáð að fram þyrftu að fara umfangsmiklar viðgerðir á húseigninni vegna alkalískemmda. Þar sem okkur hafði aldrei verið tilkynnt um að neitt slíkt fyrirfyndist í húsinu þegar kaupin fóru fram eða við skoðun eignarinnar komum við af fjöllum. Tekið skal fram að hvorugt okkar hefur neina sérþekkingu á steinsteypu og gátum við engan veginn greint alkalískemmdir utan á húsinu.

Húseigendur eignarinnar Goðheima 12 óskuðu eftir úttekt Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins á ástandi steypunnar í húsinu vegna gruns um alkalískemmdir og var sú athugun framkvæmd 30. júní 1982. Niðurstöðum rannsókna var skilað til húseigenda 22. júlí 1982, sjá ljósrit. Á húsfundinum í júní sl. lýstu aðrir íbúðareigendur furðu sinni yfir því að seljendur kjallaraíbúðarinnar skyldu ekki hafa tilkynnt okkur kaupendum um ástand steypunnar í húsinu þar sem þeim hafi verið ljóst um niðurstöður rannsóknarinnar sem framkvæmd var. Ljósrit af skýrslunni fylgir hér með málinu til áréttingar.

Af ofangreindu sést að hin selda eign hefur haft leynda galla með vitund seljenda og mun því valda okkur tilfinnanlegu tjóni fjárhagslega, auk þess sem þetta gerir okkur erfitt fyrir og þyngir greiðslubyrði sem er nóg fyrir eins og flestra sem í fasteignakaupum standa.

Bráðabirgðaviðgerð sem nú fer fram kostar okkur vart undir 30.000 kr. og er það samkvæmt 17,2% eignarhluta okkar. Eina varanlega viðgerðin gegn alkalískemmdum sem nú er þekkt er klæðning með áli eða stáli og mun sá kostnaður vart fara undir 100.000-150.000 á þessa íbúð. Það ber að athuga að við getum ekki selt íbúðina til þriðja aðila án þess að láta vita um ástand eignarinnar og má því gera ráð fyrir að verðmæti eignarinnar sé skert miðað við fyrri kaupsamning.

Við höfum hér gert grein fyrir máli okkar og vonumst eftir sanngjarnri leiðréttingu mála okkar hið fyrsta. Ef það reynist ekki hægt munum við að sjálfsögðu leita réttar okkar.“

Með bréfi þessu fylgdi vottorð annarra íbúðareigenda í húsinu að Goðheimum 12, dags. 9. ágúst 1983, svohljóðandi:

„Við undirritaðir íbúðareigendur Goðheima 12 í Reykjavík viljum hér með votta að fyrri eigendum kjallaraíbúðarinnar hafi verið kunngerðar niðurstöður þeirrar rannsóknar sem fram fór á vegum Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins 30. júní 1982.“

Með bréfi dags. 10. ágúst 1983 sendi Þorsteinn Steingrímsson aðalstefnendum Garðari Ingimarssyni og Þórunni Ingimarsdóttur framangreint bréf

aðalstefndu, vottorð íbúðareigendanna og niðurstöðu rannsóknar Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins. Garðar og Þórunn voru umboðsmenn annarra aðalstefnenda við sölu íbúðarinnar.

Niðurstaða Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins er svo orðuð:

„Miðvikudaginn 30. júní s.l. var húseignin að Goðheimum 12 skoðuð að beiðni Sæbergs Ólafssonar.

Þegar litið er á húsið í heild sést að sprungunet er alldreift um flesta vegg. Skyggni við aðalinngang er mjög mikið sprungið og með talsverðum útfellingum. Stakar sprungur eru út frá einstaka glugga. Svalir eru allmikið sprungnar og útfellingar neðan á svalagólfum.

Kjarnar voru boraðir úr veggjum hússins 13. júlí til nánari athugunar. Tveir kjarnar voru boraðir úr vegg á suðausturhlíð og einn úr skyggni við aðalinngang.

Við skoðun kjarnanna strax eftir borun komu fram örlítil merki um alkalívirgni í kjörnunum tveimur sem teknir voru úr veggnum. Eftir geymslu í fjóra daga í hita (+ 38° C) og rakamettuðu lofti komu fram greinileg merki um alkalívirgni.

Í fylgiskjali 1 kemur fram hvaða valkostir þykja vænlegir við viðgerð á alkalískemmdum húsa í dag. Til að stöðva útfellingar gegnum svalagólf og skyggni er nauðsynlegt að loka þeim að ofan með þéttri teygjanlegri málningu.“

Hinn 27. mars 1984 ritaði lögmaður aðalstefndu aðalstefnanda Þórunni bréf og í því segir m.a. svo:

„Umbj.m. gera kröfu til þess að nú við útgáfu afsals verði gengið frá samkomulagi um bætur til þeirra vegna þessara galla og/eða þeim verði gefin yfirlýsing þess efnis, að seljendur eignarinnar ábyrgist greiðslu á fullnægjandi viðgerð.“

Hinn 13. apríl 1984 var aðalstefnda Marteini ritað bréf og hann krafinn um greiðslu á kr. 75.000,00 sem í gjalddaga féllu 20. mars 1984. Hann er beðinn að greiða eigi síðar en 25. apríl 1984 og sömuleiðis er hann krafinn um dráttarvexti. Þessa greiðslu innti Marteinn af hendi 4. júní 1984 en greiddi ekki dráttarvexti. Greiðslan var móttækin með fyrirvara um vexti frá gjalddaga til greiðsludags.

Hinn 4. júní 1984 gerði aðalstefndi Marteinn skriflega tillögu til lausnar á deilu aðila. Efni tillögunnar er svohljóðandi:

„Seljendur veiti kaupendum afslátt af kaupverði eignarinnar kr. 100.000,00 eitt hundrað þúsund 00/100. Lækkun kaupverðsins komi fram á eftirstöðvaskuldabréfi er verði þá kr. 250.000,00 í stað 350.000,00. Með samkomulagi þessu verði öllum ágreiningi (sic) milli aðila settur niður og afsal og eftirstöðvaskuldabréf gefið út.“

Hinn 13. september 1984 ritaði lögmaður aðalstefnenda aðalstefndu

ábyrgðarbréf og tilkynnti að með því væri kaupsamningi aðila frá 24. mars 1983 rift. Síðan segir eftirfarandi í bréfinu:

„Ástæður riftunarinnar eru stórfelldar vanefndir yðar á kaupsamningnum sem hér segir:

1. Greiðsludráttur varð á greiðslu skv. 7. lið. Gjaldþagi var 20. mars 1984, en greiðsla barst 4. júní s.l. en vanskilavextir voru ekki greiddir.

2. Miklum mun alvarlegri eru vanskil yðar á greiðslu á eftirstöðvum kaupverðs, þar sem hinn 5. júní s.l. féll í gjaldþaga 1. afborgun kr. 87.500,00 auk 30% ársvaxta af kr. 350.000,00 frá 24. mars 1983 til 5. júní 1984, kr. 125.708,00 eða alls kr. 213.208,00 auk áfallinna dráttarvaxta af þeirri fjárhæð.

Vegna ástæðulausra og órókstuddra krafna yðar um afslátt af kaupverði hefur ekki verið hægt að ganga frá afsali og útáfu veðskuldabréfs eins og samningur kveður á um.

Seljendur munu að sjálfsögðu endurgreiða yður innborgað fé að frá-dregnum skaðabótum, húsaleigu og kostnaði öllum, sem af vanskilum yðar leiðir eða leiða kann. Er því skorað á yður að rýma húsnæðið nú þegar, eða ganga til samninga við umbj.m. þar um, svo að uppgjör geti farið fram. Verðið þér gerð ábyrg fyrir öllum drætti sem verða kann á því að húsnæðið verði rýmt og öllum kostnaði er af því kann að leiða.“

Með bréfi lögmanns aðalstefndu dags. 26. september 1984 er riftun aðalstefnenda alfarið vísað á bug.

Aðalstefnandi Garðar, sem gaf skýrslu fyrir dóminum, kvaðst ekkert hafa vitað um að rannsókn Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins hefði farið fram áður en íbúðin var seld. Hann kannaðist við að hafa fengið niðurstöðuna senda með bréfi Þorsteins Steingrímssonar fasteignasala, en ekki yfirlýsingu þriggja íbúðareigenda í húsinu frá 9. ágúst 1983.

Garðar kvað aðalstefndu hafa komið nokkru sinnum og skoðað íbúðina, einu sinni með foreldrum annars hvors. Aðalstefndum hefði verið bent á skemmdir á skyggni yfir aðalinngangi hússins, en ekki annað sem mætti telja galla á því. Garðar kvaðst ekki muna hver hefði bent aðalstefndu á skemmdir á skyggninu. Garðar kvað þau Þórunni hafa gert kröfu til þess að getið væri í kaupsamningnum um skemmdir á aðalskyggninu, en þess hefði ekki verið talin þörf.

Garðar kvað engar viðgerðir hafa komið til tals á milli íbúðareigenda í húsinu áður en kjallaraíbúðin var seld, en það hefði hver getað sagt sér sjálfur að húsið þarfnæðist málningar eða einhvers viðhalds. Hann kvaðst ekki sjálfur hafa komið auga á að húsið gæti verið skemmt af alkalí og verið alveg grunlaus um það þegar sala íbúðarinnar fór fram. Garðar kvaðst ekki hafa vitað um aðrar skemmdir á húsinu en þær sem á því hefðu sést.

Garðar kvað eina þrjá fundi hafa verið haldna um kvartanir aðalstefndu, en öllum kröfum þeirra hefði verið hafnað.

Aðalstefnandi Þórunn kvaðst ekki hafa sýnt aðalstefndu íbúðina en verið þar stödd einu sinni þegar þau komu, en engar viðræður átt við þau. Þórunn taldi að aðalstefndu hefðu skoðað íbúðina í fjögur skipti. Þórunn tók svo til orða að þau hefðu sagt kaupendum frá skemmdum á skyggni yfir aðalinngangi hússins, en ekki hefði verið rætt um sprungur á húsinu sjálfu. Lýsingu á skemmdum á skyggninu hefðu þau viljað fá inn í kaupsamninginn en ekki fengið. Þórunn kvað aðalstefndu hafa verið bent á að ræða við aðra íbúðareigendur í húsinu um ástand þess en aðalstefndu hefðu sagt að þess þyrftu þau ekki því að þau þekktu húsið. Það hefði verið farið að sjá á húsinu að utanverðu enda fimm ár liðin frá því að það hefði síðast verið máláð.

Þórunn kvað íbúðina hafa verið leigða árin 1981 og 1982 og fram til 1. febrúar 1983.

Þórunn kvaðst ekki hafa séð niðurstöðu rannsóknar Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins fyrr en þær hefðu borist sér með bréfi Þorsteins Steingrímssonar fasteignasala. Hins vegar hefði hún vitað um að þessi rannsókn hefði farið fram þar sem hún hefði fengið sendan reikning vegna kostnaðar við hana sem hún hefði greitt líklega haustið 1982. Niðurstöðurnar hefðu ekki fylgt þeim reikningi. Sér hefði ekki verið kunnugt um að alkáliskemmdir hefðu fundist í útveggjum en Júlíus, sá íbúðareigendanna sem hefði kafið sig um greiðslu reikningsins, hefði tjáð sér að skemmdir á útveggjum væru óverulegar. Þórunn kvaðst ekki minnst þess að hún hefði skýrt meðeigendum sínum frá þessu.

Þórunn kvaðst hafa verið á fleiri en einum fundi út af kvörtunum aðalstefndu en aðalstefnendur hefðu aldrei samþykkt að greiða neinar bætur.

Í framburði Þorsteins Steingrímssonar fasteignasala og Örnólfs Örnólfs-sonar, sölumanns hjá Fasteignaþjónustunni, sem sáu um sölu íbúðarinnar, kom fram að þeir hefðu ekki sýnt aðalstefndu íbúðina.

Þorsteinn kvaðst hafa samið vélritaðan texta kaupsamningsins og minnst þess að til tals hefði komið að setja inn í kaupsamninginn lýsingu á skemmdum á skyggni yfir aðalinngangi hússins. Ekki hefði þótt ástæða til þessa þar sem skemmdirnar hefðu verið augljósar.

Þorsteinn kvaðst ekki minnst þess að aðrar skemmdir hefðu komið til tals við gerð kaupsamningsins. Þorsteinn kvaðst fyrst hafa fengið niðurstöðu rannsóknar Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins í hendur eftir að kaup höfðu farið fram. Fleiri en einn fundur hefði verið haldinn út af kvörtunum aðalstefndu, sá fyrsti fljótlega eftir að þær hefðu komið fram. Þorsteinn taldi að aðalstefnendur hefðu verið tilbúnir til að greiða einhverjar bætur en deilt hefði verið um hvernig það ætti að gera. Hann

kvaðst ekki minnst þess að aðalstefndu hefðu nokkru sinni boðist til þess að gefa út veðskuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðs. Það hafi verið rætt við umboðsmenn aðalstefnenda að taka inn í afsal fyrirvara um að seljendur ábyrgðust greiðslu á fullnægjandi viðgerð á húsinu, eins og krafa er gerð til í bréfi lögmanns aðalstefndu í bréfi til aðalstefnanda Þórunnar dags. 27. mars 1984. Því hefðu umboðsmennirnir hafnað og talið fyrirvarann of óljósan bæði hvað snerti fjárhæð og greiðslu hennar.

Þorsteinn sagði að aðalstefnendur hefðu ekki viljað gefa leyfi til að aðalstefndu mættu veðsetja íbúðina, þau hefðu viljað fá skýrari stöðu í málið.

Örnólfur Örnólfsson sölumaður kvað aðalstefndu hafa gert tilboð í íbúðina 11. mars 1984. Örnólfur sagði að sölumaður frá Fasteignapjónustunni hefði farið og skoðað íbúðina þegar hún var tekin í sölu og eftir þeirri lýsingu hefði íbúðin verið seld. Örnólfur kvað sér hafa verið ókunnugt um niðurstöðu rannsóknar Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins þegar sala íbúðarinnar fór fram. Umboðsmenn aðalstefnenda hefðu aldrei minnst á rannsóknina. Örnólfur kvaðst hafa sérstaklega spurt aðalstefnanda Garðar að því hvort um einhverja galla á íbúðinni væri að ræða, þar sem hann hefði ekki skoðað íbúðina sjálfur, og þá hefði komið fram að dyra-skyggni væri skemmt. Um þetta hefði aðalstefndi Marteinn vitað. Örnólfur kvað hafa verið boðað til fundar um útgáfu afsals og veðskuldabréfs 20. mars 1984, en af honum hafi ekki orðið af ástæðum sem Örnólfur kvað sér ókunnar. Næst hefði verið boðað til sams konar fundar 3. apríl og þá 4. júní, en Örnólfur kvaðst ekki hafa setið þá fundi og var reyndar ekki viss um hvort af þeim hefði orðið

Hinn 11. október 1983 rita Þorsteinn Steingrímsson og Örnólfur Örnólfs-son svohljóðandi yfirlýsingu:

„Það staðfestist hér með af gefnu tilefni að við undirritaðir starfsmenn Fasteignapjónustunnar, Austurstræti 17, minnumst þess að til umræðna kom við gerð kaupsamnings milli kaupenda og selj. íbúðar á jarðhæð hússins nr. 12 við Goðheima í Reykjavík að um múrskemmdir væri að ræða á útihurðarskyggni (sic).“

Aðalstefndi Marteinn kom fyrir dóminn og skýrði m.a. svo frá að þau hjónin hefðu fyrst fengið augastað á kjallaraíbúðinni að Goðheimum 12 í byrjun mars 1983. Þau hefðu fyrst skoðað hana bæði að kvöldlagi skömmu seinna og hefði aðalstefnandi Garðar verið á staðnum. Þau hefðu skoðað íbúðina hátt og lágt og gengið hringinn í kring um húsið og ekkert séð athugavert við það. Marteinn kvaðst hafa komið og skoðað íbúðina aftur seinni part næsta dags ásamt tengdaföður sínum sem væri prentari, en minnst þess ekki að þeir hefðu skoðað húsið að utan. Marteinn kvaðst ekki hafa skoðað íbúðina í fleiri skipti áður en kaupsamningur var gerður. Aðalstefnandi Garðar hefði einnig verið viðstaddur síðari skoðunina, en

hann hefði aldrei minnst á skemmdir á skyggni yfir aðalinngangi hússins og þær hefðu ekki komið til umræðu við gerð kaupsamningsins. Marteinn kvaðst ekki minnst þess að sér hefði verið bent á að tala við aðra íbúðar-eigendur til þess að fá upplýsingar um ástand hússins.

Marteinn kvað þau aðalstefndu fyrst hafa fengið vitneskju um skemmdir á húsinu á húsfundi sem haldinn hafi verið fljótlega eftir að þau fluttu í íbúðina sem verið hafi um miðjan maí. Á þessum fundi hafi hann fyrst séð niðurstöðu rannsóknar Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins. Eftir fundinn hafi þau aðalstefndu fyrst farið að skoða skyggnið yfir aðalinnganginum og séð að það var skemmt og greinilega meira en aðrir hlutar hússins, en sprungur í veggjum hafi ekki verið mjög greinilegar. Þær hefðu komið greinilega í ljós eftir að málning hefði verið þvegin af húsinu að utanverðu. Sér hefði fundist húsið líta mjög þokkalega út. Haustið 1983 hefðu stærstu sprungurnar verið sagaðar upp og fylltar og húsið málað tvisvar. Þetta hafi verið bráðabirgðaviðgerð.

Marteinn kvað fyrsta fund út af kvörtunum þeirra aðalstefndu hafa verið haldinn 26. september 1983. Aðalstefnendur Garðar og Þórunn hafi setið þennan fund, málið hafi verið rætt, en hvorki gengið né rekið. Næsti fundur hafi líklega verið haldinn í mars 1984 og síðan 4. júní sama ár. Marteinn kvað þau aðalstefndu ekki hafa viljað taka við afsali án þess að það hefði fyrirvara um ábyrgð aðalstefnenda á göllum. Þessi fyrirvari hafi að líkindum verið ræddur á fundinum 4. júní, en aðalstefnendur ekki viljað sætta sig við hann. Marteinn kvaðst á þessum fundi hafa gert skriflega kröfu um að fá kr. 100.000,00 afslátt af kaupverði. Með þessa skriflegu kröfu hafi aðalstefnandi Þórunn farið til þess að bera undir systkini sín, en síðan hafi ekkert í málinu gerst þar til riftunarbréf lögmanns aðalstefnenda hefði borist.

Marteinn kvað þau aðalstefndu ekki hafa boðist til þess að gefa út veðskuldabréfið, það muni ekki hafa komið til tals. Hann minntist þess heldur ekki að þau hefðu verið beðin um að gefa veðskuldabréfið út.

Marteinn kvað aðalstefnendur ekki hafa viljað gefa út veðleyfi og því hefði hann ekki getað leyst út lán hjá Húsnaðismálastofnun ríkisins sem honum hafi verið veitt. Marteinn kvaðst aldrei hafa fengið áskorun um að greiða samkvæmt þeim ákvæðum sem í veðskuldabréfinu áttu að vera.

Hinn 24. janúar 1985 bað lögmaður aðalstefndu yfirborgardómarann í Reykjavík um að dómkvaddir yrðu tveir hæfir og óvilhallir menn til þess að lýsa göllum á húsinu að Goðheimum 12 vegna alkalískemmda og mæla fyrir um haldbærar úrbætur og kostnað af þeim. Þá segir orðrétt í mats-beiðinni:

„Þá verði enn lagt fyrir matsmenn að meta, hvað nú væri eðlileg lækkun á kaupverði eignarinnar vegna þessara galla.“

Sama dag voru Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari og Ragnar Ingimarsson byggingaverkfræðingur dómkvaddir til að framkvæma hið umbeðna mat.

Matsgerð þeirra er dagsett 14. apríl 1985. Fram kemur í matsgerðinni að ljósmynd nr. 1 sem henni fylgir er tekin af Marteini Gunnarssyni í júní 1983 en ljósmynd nr. 2 í september s.á., eftir að háþrýstípvottur hafði farið fram á eiginni.

Niðurstöðu skoðunar er lýst með svofelldum orðum:

„Suðurhlið: Veruleg sprungumyndun er á svalaveggjum á öllum hæðum hússins. Sprungumyndun er einnig töluverð við kanta svalagólfanna og nokkuð inn eftir þeim. Töluverðar sprungur eru um miðbik hliðarinnar svo og á austasta hluta hennar. Austurhlið: Hliðin er mikið sprungin. Áberandi eru láréttar sprungur milli gluggabanda, en tiltölulega finriðið sprungunet er á flestum flötum hliðarinnar. Tröppur og skyggni við aðalinngang eru illa farin. Norðurhlið: Sprungumyndun er nokkru minni á þessari hlið, en hinum tveim fyrirtöldu. Nokkrar greinilegar sprungur eru þó á hliðinni og sprungunet má sjá á takmörkuðum flötum á hliðinni. Vesturhlið: Sprungur eru umfangsmiklar á þessari hlið, bæði stórar sprungur og umfangsmiklir sprungunets flekkir.“

Í niðurstöðum matsmanna er fyrst fjallað um rannsókn Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, sem að framan er getið. Síðan segir orðrétt:

„Myndir þær sem lagðar voru fram á skoðunarfundi bera með sér sæmlegt ytra útlit á húsinu áður en háþrýstípvottur var framkvæmdur en jafnframt að undir málningunni voru umfangsmiklar sprungumyndanir. Ljóst er að núverandi málning er ekki orðin tveggja ára og farin að þarfnast endurnýjunar.“

Með hliðsjón af ofanskráðu eru matsmenn þeirrar skoðunar að vænlegasti kosturinn sé nú að klæða húsið allt með loftræstiklæðningu. Heildarkostnað við þá framkvæmd metum við á kr. 993.000 00 — níuhundruðnítíuogþrjúþúsund krónur — Eignarhluti matsbeiðanda er 17,2% heildareignarinnar og kostnaðarhluti hans samkvæmt því kr. 170.800,00 — eitt-hundraðogsjöttíuþúsundogáttahundruðkrónur. —

Ef gengið er út frá því að matsbeiðanda hafi ekki verið ljóst hvert var ástand útveggja hússins þegar samið var um kaup á íbúð hans, verður að ætla að umsamið kaupverð hefði orðið nokkru lægra, ef þetta ástand útveggjanna hefði verið honum ljóst. Mat okkar er að í dag hefði ofangreind vitneskja áhrif til lækkunar kaupverðs um kr. 100.000,00 — eithundraðþúsundkrónur. —“

Matsmaðurinn Magnús Guðjónsson sagði að fjárhæðir í matsgerð væru miðaðar við verðlag 14. apríl 1985. Matsmenn hefðu gert ráð fyrir að eignin

yrði ekki verðminni eftir að viðgerð hefði farið fram sem lögð er til í matsgerð en hún hefði verið ef engar alkalískemmdir hefðu komið fram. Þegar matsmennirnir teldu að vitneskja um alkalískemmdir hefði áhrif til lækkunar kaupverðs um kr. 100.000,00 þá væri um að ræða söludag eignarinnar en ekki að eignin væri þessu verðminni eftir að gert hefði verið við hana.

Magnús kvaðst greina sprungumyndanir á veggjum hússins á myndum sem sýndar voru í réttinum, en þær eru hinar sömu og fylgja matsgerð nema dekkri á litinn.

Matsmaðurinn Ragnar Ingimarsson var veikur daginn sem aðalflutningur málsins fór fram.

Aðalstefnendur byggja kröfur sínar um riftun kaupsamningsins frá 24. mars 1983 á þeim forsendum að aðalstefndu hafi vanefnt hann í verulegum atriðum. Riftunarkrafan sé byggð á lögjöfnun frá 28. gr. kaupalaganna.

Í fyrsta lagi hafi þau ekki gefið út veðskuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðs íbúðarinnar.

Í öðru lagi hafi þau ekki greitt hluta kaupverðs kr. 75.000,00 á gjalddaga 20. mars 1984 heldur fyrst 4. júní s.á.

Í þriðja lagi hafi aðalstefndu ekki innt af hendi greiðslur samkvæmt þeim ákvæðum sem veðskuldabréfið hafi átt að geyma, þ.e. kr. 87.500,00 hinn 5. júní 1984 ásamt kr. 125.708,00 í vexti, og sömu fjárhæð 5. júní 1985 og kr. 78.750,00 í vexti. Þessar fjárhæðir samanlagðar nemi kr. 379.458,00 eða nær þriðjungi kaupverðs íbúðarinnar.

Aðalstefnendum hafi ekki verið unnt að gefa út afsal fyrir íbúðinni vegna krafna aðalstefndu um afslátt eða skaðabætur sem þau hafi krafist að getið væri um í afsali. Með þessu hafi aðalstefndu reynt að þvinga aðalstefnendur til þess að veita afslátt af kaupverði íbúðarinnar eða greiða skaðabætur. Aðalstefndu hafi átt það úrræði að rita fyrirvara á afsalið eftir undirritun þess og höfða sérstakt dómsmál til innheimtu afsláttar eða skaðabóta úr hendi aðalstefnenda.

Skaðabótakrafa aðalstefnenda á hendur aðalstefndu sé miðuð við það að aðalstefndu greiði þeim sömu fjárhæð og aðalstefnendur hafi þurft að greiða fasteignasala fyrir sölu á íbúðinni. Ennfremur að aðalstefndu greiði húsaleigu fyrir tímann frá 1. apríl 1983 til loka nóvembermánaðar 1985 samtals kr. 417.800,00. Sé við það miðað að aðalstefndu greiði árið 1983 kr. 10.600,00 í mánaðarleigu, kr. 12.600,00 árið 1984 og kr. 16.000,00 árið 1985. Krafan um greiðslu húsaleigu sé byggð á niðurstöðum mats Indriða Níelssonar úttektarmanns Reykjavíkurborgar samkvæmt lögum nr. 44/1979 um húsaleigusamninga. Aðalstefndu hafi haft full not íbúðarinnar á þessum tíma og tjón aðalstefnenda vegna missis leigutekna nemi þessari fjárhæð.

Krafa aðalstefnenda um að aðalstefndu verði dæmd til að afmá kaup-

samninginn úr veðmálabókum Reykjavíkur og lán það sem þau hafi þinglýst á íbúðina að viðlögðum dagsektum skýri sig sjálf. Þessa kröfu sé heimilt að hafa uppi fyrir bæjarþingi Reykjavíkur.

Varakrafa aðalstefnenda um greiðslu andvirðis veðskuldabréfs þess sem aðalstefndu hafi átt að gefa út samkvæmt kaupsamningnum sé sett fram, ef svo skyldi fara að riftun kaupsamningsins næði ekki fram að ganga. Vanefndir aðalstefndu á útgáfu og greiðslum samkvæmt veðskuldabréfinu séu slíkar að greiðslan kr. 350.000,00 sé nú öll gjaldfallin og beri aðalstefndu að greiða hana í einu lagi ásamt þeim vöxtum sem aðalstefnendur krefjast.

Af hálfu aðalstefndu er því haldið fram að aðalstefnendur hafi ekki staðið við skyldur sínar samkvæmt kaupsamningnum. Á þeim degi þegar gefa hafi átt út afsal hafi þau ekki öll verið þinglesnir eigendur íbúðarinnar og því ekki haft formlega eignarheimild. Þá hafi aðalstefnendur neitað aðalstefndu um veðleyfi sem þeim hafi verið skylt að gefa þeim samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins. Af þessum ástæðum hafi aðalstefndu verið heimilt að draga greiðslur með þeim hætti sem þau hafi gert. Aðalstefndu hafi greitt alla útborgun kaupverðsins og í vanskilum sé aðeins fyrsta afborgun af veðskuldabréfi kr. 87.500,00 sem sé lítill hluti kaupverðsins. Riftun kaupanna sé því aðalstefnendum óheimil. Aðalstefnendur hafi engum áskorunum beint til aðalstefndu um að greiða. Aðalstefndu hafi í bréfi dags. 27. mars 1984 boðist til að fullnægja samningsskyldum sínum að vissum skilyrðum uppfylltum af hálfu aðalstefnenda. Aðalstefndu hafi lagt fram skriflega tillögu hinn 4. júní 1984 um lausn á deilu aðila um afslátt eða skaðabætur vegna galla sem aðalstefnandi Þórunn hafi ætlað að bera undir sameigendur sína. Frá aðalstefnendum hafi síðan ekkert heyrst þar til þau hafi rift kaupunum með bréfi dags. 13. september 1984, en þeirri riftun sé alfarið hafnað af aðalstefndu.

Af hálfu aðalstefndu er því haldið fram að krafa aðalstefnenda um að aflýst verði kaupsamningi og láni á íbúðinni eigi ekki að gera fyrir bæjarþinginu heldur fógetarétti og eigi krafa þessi að sæta frávisun ex officio.

Þá halda aðalstefndu því fram að aðalstefnendur geti ekki gert kröfu um greiðslu vaxta af skaðabótum þar sem sú krafa hafi fyrst verið sett fram við munnlegan flutning málsins og ekki boðað í stefnu að svo myndi verða gert. Þá hafi aðalstefnendum borið að setja strax fram kröfu um greiðslu ákveðinnar fjárhæðar skaðabóta. Óheimilt sé samkvæmt einkamálalögunum að draga það til munnlega flutnings málsins eins og aðalstefnendur hafi gert. Gagnstefnendur halda því fram að þau eigi rétt til skaðabóta og afsláttar af kaupverði íbúðarinnar þar sem í ljós hafi komið eftir að kaupin voru gerð að útveggir hússins séu haldnir alkaliskemmdum. Aðalstefndu hafi framkvæmt almenna og eðlilega skoðun á eigninni og

enga þá ágalla séð á henni sem hafi gefið leikmönnum ástæðu til að ætla að húsið væri gallað. Aðalstefnendur hafi ekki talið sig vita um neina galla. Hins vegar hafi verið upplýst í málinu að aðalstefnendur hafi ekkert séð athugavert við húsið utanvert sjálf en jafnframt að þau hafi vitað um að Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins hafi gert rannsókn á húsinu og að niðurstaða þeirrar rannsóknar hafi verið sú að húsið sé haldið alkáliskemmdum. Í niðurstöðum Rannsóknastofnunarinnar segir að ekki sé mikið um sprungur í veggjum hússins. Alkáliskemmdir séu þess eðlis að rannsókn þurfi til þess að leiða þær í ljós. Aðalstefndu hafi ekki mátt vera það ljóst að húsið væri haldið þessum göllum.

Krafa um skaðabætur sé byggð á mati dómkvaddra matsmanna. Þótt sú viðgerð væri framkvæmd sem matsmennirnir geri ráð fyrir verði húsið ekki jafn verðmikið og það væri óskemmt. Því eigi gagnstefnendur auk skaðabóta rétt á afslætti af kaupverði.

Af hálfu gagnstefndu er því haldið fram að ekki sé hægt að krefjast skaðabóta og afsláttar í senn eins og gagnstefnendur geri.

Niðurstöður rannsóknar Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins gefi það til kynna að sprungur hafi verið vel sjáanlegar utan á húsinu. Sprungur komi fram á myndum sem teknar hafi verið af húsinu í júní 1983 eða nokkru eftir að skoðun gagnstefnenda á húsinu hafi farið fram. Annar matsmanna hafi lýst því að sprungur mætti greina á þessum myndum. Gagnstefnendur hafi því séð eða mátt sjá það sem þeir telji nú vera galla á húsinu og þeir hafi því ekki fullnægt skyldu sinni til skoðunar. Af þessum sökum eigi gagnstefnendur ekki rétt á skaðabótum eða afslætti af kaupverði.

Niðurstaða dómsins.

Um fyrri aðalkröfu gagnstefnenda.

Þar sem niðurstaða um kröfur í gagnsök hefur áhrif á niðurstöðu um kröfur í aðalsök þykir rétt að gera fyrri aðalkröfu stefnenda í gagnsök fyrst skil.

Eins og að framan er rakið fór rannsókn fram á vegum Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins á útveggjum hússins að Goðheimum 12 á miðju ári 1982. Niðurstaða hennar varð sú að veggirnir væru skemmdir af alkáli sem verður að telja alvarlegan galla.

Gagnstefndi Garðar kvaðst sjálfur ekki hafa komið auga á að húsið væri skemmt af alkáli, en reyndar mun yfirleitt ekki vera á færi annarra en sérfróðra manna að greina alkáliskemmdir frá öðrum steypuskemmdum og oft þarf rannsóknir til.

Upplýst er að gagnstefndi Þórunn, sem átti rúman þriðjung íbúðarinnar og var annar af tveimur umboðsmönnum systkina sinna við sölu hennar,

vissi um framangreinda rannsókn þegar kaupin fóru fram. Hún vissi einnig að rannsóknin hafði leitt í ljós að útveggir hússins voru skemmdir en kvaðst ekki hafa vitað að um alkalískemmdir var að ræða. Þórunn virðist ekki hafa gert reka að því að kanna hvers eðlis skemmdirnar væru og ekki kom hún vitneskju sinni um þær til vitundar gagnstefnenda.

Þegar litið er til þessa verður að telja að minna máli skipti þótt skoðun gagnstefnenda á útveggjum hússins hafi ekki verið jafn rækileg og skyldi, en ósannað er að þeir hafi gert sér grein fyrir því að útveggirnir væru skemmdir af alkali eða gagnstefndu hafi mátt ætla að þeir gerðu það þegar kaupin fóru fram. Samkvæmt því sem að framan er rakið verður að telja gagnstefndu ábyrga gagnvart gagnstefnendum vegna þessa galla.

Hinn 14. apríl 1985 fór fram mat á því annars vegar hvað haldbærar úrbætur á gallanum myndu kosta og hins vegar hver áhrif vitneskja um gallann myndi nú hafa á kaupverð eignarinnar, en á þann veg verður að skilja matsbeiðni gagnstefnenda.

Matsmennirnir telja að úrbætur muni kosta kr. 170.800,00, en kaupverðið þá er kaupin voru gerð hefði orðið lægra vegna gallanna og lækkun myndi nema kr. 100.000,00 á verðlagi 14. apríl 1985. Báðar fjárhæðirnar eru því miðaðar við verðlag á matsdegi.

Niðurstöðum matsgerðarinnar hefur ekki verið hnekkt.

Gagnstefnendur gera kröfu til þess aðallega að fá greiddar skaðabætur að fjárhæð kr. 270.800,00 en til vara skaðabætur eða afslátt af kaupverði að mati dómsins.

Ljóst er að gagnstefnendur byggja aðalkröfu sína á báðum niðurstöðum dómkvaddra matsmanna og gera því í senn kröfu um að fá greiddar skaðabætur og að fá afslátt af kaupverði en slíkar kröfur eiga eins og hér stendur á ekki stoð í lögum. Gagnstefnendur hafa ekki leitt rök að því að kostnaður vegna úrbóta á alkalískemmdunum verði meiri á verðlagi 14. apríl 1985 en kr. 170.800,00 eða tjón þeirra sé meira en svo að það verði bætt með þeirri fjárhæð. Gagnstefndu hafa ekki hnekkt niðurstöðum matsmanna og ekki borið fyrir sig neinar sérstakar ástæður sem leitt gætu til þess að skaðabætur ættu að vera lægri. Niðurstaðan um fyrri aðalkröfu stefnenda í gagnsök er því sú að gagnstefndu ber að greiða þeim kr. 170.800,00 með dómvöxtum frá þingfestingardegi gagnsakar 6. maí 1985 til greiðsludags.

Um aðalkröfur aðalstefnenda.

Að framan er því lýst að aðalstefndu greiddu ekki síðasta hluta útborgunar kaupverðs kr. 75.000,00 á gjalddaga 10. mars 1984, heldur 4. júní s.á. og bættu þar með úr þeirri vanefnd. Aðalstefnendur tóku við þessari greiðslu án fyrirvara um annað en greiðslu vaxta frá gjalddaga til greiðsludags. Aðalstefnendur riftu kaupnum með ábyrgðarbréfi dags. 13. septem-

ber 1984 eða rúmunum þremur mánuðum síðar. Þau þykja því ekki geta byggt riftunarkröfu sína á þessari vanefnd.

Í málinu er komið fram að fljótlega eftir 9. ágúst 1983 þegar aðalstefndu rituðu kvörtunarbréf út af meintum göllum á eigninni hófust viðræður aðila um kvartanir þessar og skaðabætur eða afslátt af kaupverði vegna meintra galla. Síðasti fundur aðila um þessa deilu var 4. júní 1984, en þá gerðu aðalstefndu kröfu um afslátt af kaupverði, kr. 100.000,00. Hvorugt var gert að gefa út afsal eða veðskuldabréf þá eða 20. mars eins og gert mun hafa verið ráð fyrir samkvæmt kaupsamningnum. Aðalástæðan mun hafa verið sú að deila aðila var óleyst. Ósannað verður að telja að aðalstefnendur hafi ekki haft formlega heimild fyrir eignarhaldi sínu á íbúðinni hinn 20. mars 1984. Eins og sakir stóðu á þessum tíma verður það tæplega talið aðalstefnendum (sic) til vanefnda sem riftun verði byggð á að þeir gáfu ekki út veðskuldabréfið á þeim tíma sem gert var ráð fyrir í kaupsamningi. Öðru máli gegnir um þá staðreynd að aðalstefndu greiddu eigi aðalstefnendum fjárhæð sem svaraði fyrstu afborgun og vöxtum af því veðskuldabréfi sem aðalstefndu áttu að gefa út samkvæmt ákvæðum kaupsamnings. Gjaldalagi fyrstu afborgunar veðskuldabréfsins kr. 87.500,00 átti að vera 5. júní 1984 og þá voru áfallnir vextir kr. 125.708,00. Þessi greiðsla var í vanskilum hjá aðalstefndu þegar aðalstefnendur riftu kaupnum. Krafa aðalstefnenda er sú að riftun kaupsamningsins sem gerð var með bréfi dags. 13. september 1984 verði viðurkennd með dómi en riftunarkröfunni var hafnað af hálfu aðalstefndu með bréfi lögmanns þeirra dags. 16. september 1984. Aðalstefnendur hafa ekki gert varakröfur um riftun. Eins og mál þetta liggur hér fyrir dómnum verður að meta hvort vanefndir þær sem orðnar voru af hálfu aðalstefndu þegar riftunarkrafan var gerð voru slíkar að riftun skuli heimiluð. Þegar tekið er tillit til niðurstöðu dómsins um kröfur stefnenda í gagnsök verður ekki talið að vanefndir aðalstefndu á þeim tíma er kaupsamningnum var rift hafi verið slíkar að riftun kaupsamningsins hafi verið heimil og ber því að sýkna aðalstefndu af þeirri kröfu aðalstefnenda. Af þessari niðurstöðu leiðir að sýkna ber aðalstefndu af öðrum aðalkröfum aðalstefnenda.

Um varakröfu aðalstefnenda.

Riftun aðalstefnenda hinn 13. september 1984 hafði það í för með sér að frá þeim tíma gátu þeir ekki jafnframt krafist þess að aðalstefndu stæðu við ákvæði kaupsamningsins, þ. á m. að greiða hinn 5. júní 1985 þá fjárhæð sem þau áttu að greiða samkvæmt ákvæðum kaupsamnings um efni veðskuldabréfs enda var slík krafa ekki gerð. Af þessum sökum geta aðalstefnendur ekki byggt á því sem vanefnd af hálfu aðalstefndu að þau greiddu ekki á þessum tíma enda verður að líta svo á að riftun aðalstefn-

enda hafi sjálfkrafa haft viðtökudrátt í för með sér á þeirri greiðslu. Sá sem riftir getur ekki gert það tvennt í senn að halda við riftun sína og taka jafnframt við efndum samkvæmt þeim samningi sem hann hefur rift svo hvort tveggja hafi áhrif að lögum. Verður því ekki talið að aðalstefndu hafi tapað rétti þótt þau hafi ekki reynt að inna þessa greiðslu af hendi með einhverju móti.

Hins vegar liggur það fyrir að aðalstefndu vanefndu þá skyldu sína að greiða hinn 5. júní 1984 afborgun og vexti samkvæmt þeim ákvæðum sem veðskuldabréfið átti að geyma. Niðurstaðan í gagnsök er sú að aðalstefndu hafi átt skaðabótakröfu á þessum tíma á hendur aðalstefnendum þó ekki jafnháa og gjaldfallinni afborgun og vöxtum nam. Þessi munur þykir þó ekki nægja til þess að skapa aðalstefnendum rétt á að fá nú greiddar allar eftirstöðvar kaupverðsins, heldur einungis þær sem í gjalddaga eru fallnar samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins um efni veðskuldabréfsins.

Eins og kröfugerð er háttað í máli þessu þykir verða að dæma vexti sjálfstætt af kröfum í aðalsök án tillits til niðurstöðu í gagnsök.

Samkvæmt framangreindu ber aðalstefndu að greiða aðalstefnendum in solidum kr. 175.000,00 með 30% ársvöxtum af kr. 350.000,00 frá 24. mars 1983 til 5. júní 1984 og af kr. 262.500,00 frá þeim tíma til 5. júní 1985 og af kr. 166.250,00 frá þeim tíma til greiðsludags. Þá greiði aðalstefndu aðalstefnendum 19% ársvexti af kr. 213.208,00 frá 5. júní 1984 til 30. október s.á. og dómvexti frá þeim degi til greiðsludags.

Um síðari aðalkröfu gagnstefnenda.

Samkvæmt framangreindum niðurstöðum ber að dæma gagnstefndu til að gefa út afsal til gagnstefnenda fyrir kjallaraífbúðinni í húsinu nr. 12 við Goðheima í Reykjavík gegn útgáfu skuldabréfs, með veðtryggingu eins og segir í kaupsamningi aðila, dags. 24. mars 1983, að fjárhæð kr. 175.000,00 með 30% ársvöxtum frá 5. júní 1985 og gjalddögum 5. júní 1986 og 5. júní 1987, en kr. 87.500,00 greiðast í hvort skipti ásamt áföllnum vöxtum.

Málkostnaður í báðum sökum fellur niður.

Dóm þennan kváðu upp Friðgeir Björnsson borgardómari og meðdómsmennirnir Flosi Ólafsson múrarameistari og Vífill Oddsson verkfræðingur.

D ó m s o r ð:

Aðalstefndu, Marteinn Gunnarsson og Ingunn Steinþórsdóttir, skulu vera sýkn af kröfum aðalstefnenda, Auðbjargar, Erlu, Garðars, Guðfinnu, Kjartans, Kristínar, Páls og Þórunnar Ingimarsbarna, að öðru leyti en því að þau greiði þeim in solidum kr. 175.000,00 með 30% ársvöxtum af kr. 350.000,00 frá 24. mars 1983 til 5. júní 1984 og af kr. 262.500,00 frá þeim tíma til 5. júní 1985 og af kr. 166.250,00

frá þeim tíma til greiðsludags. Þá greiði aðalstefndu aðalstefnendum 19% ársvexti af kr. 213.208,00 frá 5. júní 1984 til 30. október s.á. og dómvexti frá þeim degi til greiðsludags.

Í gagnsök greiði gagnstefndu, Auðbjörg, Erla, Garðar, Guðfinna, Kjartan, Kristín, Páll og Þórunn Ingimarsbörn gagnstefnendum Marteini Gunnarssyni og Ingunni Steinþórsdóttur kr. 170.800,00 með dómvöxtum frá 6. maí 1985 til greiðsludags.

Þá gefi gagnstefndu út afsal til gagnstefnenda fyrir kjallaraíbúðinni í húsinu nr. 12 við Goðheima í Reykjavík gegn útgáfu skuldabréfs, með veðtryggingu eins og segir í kaupsamningi aðila dags. 24. mars 1983, að fjárhæð kr. 175.000,00 með 30% ársvöxtum frá 5. júní 1985 og gjalddögum 5. júní 1986 og 1987, en kr. 87.500,00 greiðast í hvort skipti ásamt áföllnum vöxtum.

Málskostnaður fellur niður í báðum sökum.

Föstudaginn 19. desember 1986.

Nr. 252/1986. **Ákærvaldið**

(Björn Helgason saksóknari)

gegn

Birni Pálssyni

(Eiríkur Tómasson hrl.)

Okur. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Guðmundur Jónsson, Guðrún Erlendsdóttir, Halldór Þorbjörnsson og Þór Vilhjálmsson.

Héraðsdómi var með áfrýjunarstefnu 27. ágúst 1986 skotið af hálfu ákærvalds til Hæstaréttar til þyngingar, en ákærði hafði viljað hlíta héraðsdómi.