Þriðjudaginn 21. júní 1988.

Nr. 195/1987. **Ástdís Kristjánsdóttir**
(Páll Arnór Pálsson hrl.)
gegn
Sveini Björnssyni,
Birni Inga Sveinssyni og
Margréti Jónu Sveinsdóttur
(Hafsteinn Baldvinsson hrl.)

Samningar. Fasteignakaup. Gallar. Skaðabótamál. Vextir.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Thoroddsen, Guðmundur Jónsson, Guðmundur Skaftason og Hrafn Bragason og Sigurður Reynir Pétursson hæstaréttarlögmaður.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. júní 1987. Dómkröfur hennar eru þær, að kröfur stefndu verði lækkaðar verulega og þeim gert að greiða áfrýjanda málskostnað óskipt bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjanda gert að greiða þeim málskostnað fyrir Hæstarétti.

Áfrýjandi byggir ekki á því í málflutningi fyrir Hæstarétti að hún hafi réttilega „deponerað".

Í höfuðstól kröfu stefndu, 840.000,00 krónum, eru innifaldir 20% ársvextir af 700.000,00 krónum frá 1. júní 1984 til 1. júní 1985, þ.e. 140.000,00 krónur. Ef krafa þessi yrði tekin til greina þannig myndi það leiða til þess að 20% samningsvextirnir myndu vaxta-vaxtast.

Eigi verður á þá kröfu fallist, þar sem ekki var samið um vaxtavexti í samningi aðilja.

Verða stefndu því dæmdar 700.000,00 krónur með 20% ársvöxtum frá 1. júní 1984 til 1. febrúar 1986. Hinn 20. janúar 1986 var áfrýjanda ritað kröfubréf með áskilnaði um að gjaldfella allar eftirstöðvar kaupverðsins væri eigi staðið í skilum í síðasta lagi 31. s.m. Eftir þann tíma ber áfrýjanda að greiða dráttarvexti, svo sem í dómsorði greinir. Að öðru leyti en því, sem nú hefir verið rakið, ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm með skírskotun til forsendna hans.

Samkvæmt þessum úrslitum ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, er ákveðst 130.000,00 krónur.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Ástdís Kristjánsdóttir, greiði stefndu, Sveini Björnssyni, Birni Inga Sveinssyni og Margréti Jónu Sveinsdóttur, 700.000,00 krónur með 20% ársvöxtum frá 1. júní 1984 til 1. febrúar 1986 og 45% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars s.á., 33% ársvöxtum frá þeim degi til 1. apríl s.á., 27% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1987, 30% ársvöxtum frá þeim degi til 14. apríl s.á., en með dráttarvöxtum frá þeim degi til greiðsludags samkvæmt tilkynningum Seðlabanka Íslands eftir III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 og bætist áfallnir dráttarvextir við höfuðstól á 12 mánaða fresti miðað við 1. febrúar 1986, í fyrsta sinn 1. febrúar 1987, allt að frádregnum 65. 245,37 krónum og gegn afhendingu afsals fyrir íbúð á 3. hæð og í risi í húsinu nr. 27 við Leifsgötu í Reykjavík.

Staðfesta ber málskostnaðarákvæði héraðsdóms.

Áfrýjandi greiði stefndu 130.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 24. mars 1987.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum málflutningi 6. þ.m., er höfðað hér fyrir þinginu með stefnu birtri 22. september 1986 af Sveini Björnssyni, nnr. 8734-8512, Birni Inga Sveinssyni, nnr. 1354-1744, og Margréti Jónu Sveinsdóttur, nnr. 6398-0870, öllum til heimilis að Barmahlíð 24, Reykjavík, gegn Ástdísi Kristjánsdóttur, nnr. 0795-3194, Leifsgötu 27, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefnda greiði kr. 840.000,00 auk 3,5% dráttarvaxta fyrir hvern byrjaðan mánuð frá 1. júní 1985 til 1. september s.á., 3,75% frá þeim degi til 1. mars 1986, 2,75% frá þeim degi til 1. apríl 1986, 2,25% frá þeim degi til útgáfu stefnu 11. september 1986, en með hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum eins og þeir eru á hverjum tíma frá þeim degi til greiðsludags. Kveðið verði á um, að áfallnir dráttarvextir bætist

við höfuðstól á 12 mánaða fresti miðað við 1. júní, í fyrsta sinn 1. júní 1986, allt að frádregnum kr. 50.233,37 og gegn afhendingu afsals fyrir íbúð á 3. hæð og í risi í húsinu nr. 27 við Leifsgötu í Reykjavík. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu skv. framlögðum reikningi að fjárhæð kr. 145.547,00.

Stefnda krefst þess að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda og sér verði tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnenda in solidum. Til vara krefst hún þess að dómkröfur stefnenda verði lækkaðar verulega og málskostnaður verði þá felldur niður.

Stefnendur kveða málavexti þá að stefnda hafi með kaupsamningi dags. 23. janúar 1984 keypt af stefnendum 5 - 6 herbergja íbúð þeirra á 3. hæð og í risi í húsinu nr. 27 við Leifsgötu í Reykjavík. Stefnda hafi skoðað íbúðina tvisvar, og hafi eiginkona stefnanda Sveins, Ragnheiður Guðrún Thorsteinsson, sýnt henni íbúðina og sameign í kjallara, þ.e. sameiginlegt þvottahús, kyndiklefa og ganga, og bílskúr sem fylgdi með íbúðinni. Stefnandi Sveinn hafi undirritað kaupsamninginn fyrir sína hönd og barna sinna Björns Inga og Margrétar Jónu, þar sem þau hafi verið búsett erlendis.

Kaupverð eignarinnar hafi verið ákveðið kr. 2.250.000,00 sem stefnda hafi skuldbundið sig til þess að greiða þannig:

1.	við undirritun kaupsamnings	kr.	150.000,00
2.	þann 25. febrúar 1984	"	150.000,00
3.	þann 25. mars 1984	"	210.000,00
4.	þann 25. maí 1984	"	50.000,00
5.	þann 25. júlí 1984	"	600.000,00
6.	þann 25. september 1984	"	60.000,00
7.	þann 25. október 1984	"	100.000,00
8.	þann 25. desember 1984	"	180.000,00
9.	þann 15. janúar 1985	"	50.000,00
	eða útborgun alls	kr.	1.550.000,00
10.	Eftirstöðvar kaupverðsins ..... skyldi stefnda greiða með skuldabréfi til 3ja ára í gjaldd. 1. júní ár hvert, í fyrsta sinn 1. júní 1985, og þær bera 20% ársvexti frá 1. júní 1984 að telja	kr.	700.000,00
	Samtals	kr.	2.250.000,00

Greiðslur útborgunar skv. tl. 1 - 4 hafi stefnda innt af hendi nokkurn veginn í samræmi við ákvæði samningsins. Hún hafi tekið við afnotum íbúðarinnar 1. júní 1984 og samkvæmt ákvæðum hans fengið veðleyfi fyrir kr. 400.000,00 láni. Stefnda hafi síðan byrjað að vanefna greiðslur útborg-

unarinnar, og greiðslur skv. tl. 5 - 9 hér að framan, samtals að fjárhæð kr. 990.000,00, hafi hún greitt þannig:

a.	þann 27. júlí 1984	kr. 470.000,00
b.	þann 21. ágúst 1984	" 50.000,00
c.	þann 26. október 1984	" 68.000,00
d.	þann 27. nóvember 1984	" 70.000,00
e.	þann 3. desember 1984	" 100.000,00
f.	þann 29. mars 1985	" 85.000,00
g.	þann 22. maí 1985	" 95.000,00
	Alls	kr. 938.000,00

Sumarið 1985 hafi stefnda því enn skuldað kr. 52.000,00 af útborgunargreiðslum auk dráttarvaxta af vangreiddum greiðslum, samtals kr. 47.766,63 miðað við 23. ágúst 1985 eða samtals kr. 99.766,63. Hinn 1. júní 1985 hafi stefnda hins vegar átt að greiða fyrstu afborgun skuldabréfs þess, sem hún hafi átt að gefa út 15. janúar 1985 og hafi ekki gert. Afborgunin ásamt vöxtum hafi verið samtals kr. 373.333,00. Hún hafi greitt hinn 23. ágúst 1985 kr. 150.000,00, og hafi hún þar með greitt eftirstöðvar útborgunar og vanskilavexti, samtals kr. 99.766,63 og mismunurinn, kr. 50.233,37, hafi þá gengið upp í greiðslu skuldabréfsins. Þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir hafi hún ekki greitt neitt frekar og ekki fengist til að ganga til samninga um greiðslu eftirstöðva. Því hafi stefnendur talið sér heimilt að eindaga alla skuldina samkvæmt hinu óútgefna skuldabréfi.

Stefnufjárhæðin sundurliðist því þannig:

1.	Eftirstöðvar kaupverðs	kr. 700.000,00
2.	Áfallnir vextir frá 1.6. 1984 til 1.6. 1985	" 140.000,00
	Samtals	kr. 840.000,00

auk dráttarvaxta frá 1. júní 1985 að telja, en frá þeirri fjárhæð dragist kr. 50.233,37 samkvæmt því sem að framan sé rakið.

Að gefnu tilefni frá vörn þeirri sem stefnda hafi haldið fram í málinu hér fyrir dómi taki stefnendur fram að stefnda hafi hringt um sumarið 1984 og kvartað yfir því að ein plata á eldavél væri sprungin og að blöndunartæki í baði væru biluð. Henni hafi verið tjáð að seljendur myndu greiða nýja eldavél og ný blöndunartæki gegn framvísun reikninga hennar. Stefnda hafi síðar sagt að vatnsskaði hafi orðið hjá henni og spurt um tryggingu, en ekki farið fram á bætur úr hendi seljenda vegna vatnsskaða né sýnt hann. Stefnda hafi aldrei kvartað við seljendur yfir því að hún væri svipt afnotum af sameign í kjallara, og hafi það fyrst komið fram í greinar-

gerð lögmanns hennar í máli þessu. Öllum bótakröfum hennar sé því mótmælt sem röngum og ósönnuðum. Deponering stefndu 4. febrúar 1986 hafi aldrei verið tilkynnt og sé hún stefnendum því óviðkomandi.

Stefnda styður sýknukröfu sína þeim rökum að hún hafi átt kröfur á móti til skuldajafnaðar við stefnendur, þar sem þeir hafi stórlega vanefnt kaupsamninginn. Kröfur hennar séu í þrennu lagi:

1) Eldavél og blöndunartæki hafi reynst ónýt, og geri það samtals kr. 35.000,00.

2) Kaldavatnsrör í baðherbergi hafi reynst tært og valdið vatnsskaða, og stefnendur hafi samið um að taka þátt í honum að hálfu, og geri það kr. 50.000,00.

3) Krafa um afslátt af kaupverði að fjárhæð kr. 300.000,00 vegna þess að stefnda hafi verið svipt sameign í kjallara, þegar stefnendur hafi selt íbúð í kjallara án samþykkis sameigenda í húsinu.

Stefnda skýrir svo frá að þegar hún hafi tekið við íbúðinni í júní 1984 hafi ýmsir gallar komið í ljós. Eldavél hafi verið ónýt, svo og blöndunartæki í baði og termóstat. En alvarlegast hafi þó verið að verið var að selja kjallarann sem íbúð, sameign frá íbúðunum, sem eru þrjár í húsinu. Seljendur hennar íbúðar, stefnendur í máli þessu, hafi án heimildar selt sameign sem íbúð og þar með útilokað notkun á þvottahúsi, kyndiklefa, salerni og göngum. Hún hafi kynnt sér hvað hafi gerst, og hafi einn af íbúðareigendunum í húsinu sagt henni að stefnandi Margrét hafi sett upp sturtu í þvottahúsi í kjallaranum og leigt tvö herbergi þar sem íbúð. Leigjandinn, einstæð kona, hafi síðan keypt þessa aðstöðu í sameign hússins, og þar með sé útilokuð notkun annarra eigenda á þvottahúsinu eftir vissan tíma á kvöldin. Notkun sameiginlegs kjallarainngangs sé einnig mjög takmörkuð öðrum en eiganda kjallaríbúðarinnar, þar sem eigandinn vilji ekki hafa ónæði þar. Hún hafi leitað til lögfræðings fasteignasölunnar sem annast hafi söluna, en hann hafi ekki viljað hafa afskipti af málinu.

Síðan hafi það gerst í desember 1984 að verið var að setja nýjan gólfdúk á eldhúsgólf í íbúðinni og þurfti að taka ofn frá og þar með taka vatn af hitalögn. Þegar vatnið var sett á aftur hafi komið fram mikill leki í íbúðinni, sem er á tveimur hæðum. Allt hafi farið á flot í risinu og vatn hafi komið niður um raflagnir í lofti og veggjum á neðri hæð. Langan tíma hafi tekið að finna upptök lekans sem komið hafi í ljós á efri hæðinni, í baðherberginu. Í ljós hafi komið að vatnslögn var tærð í sundur eftir endilöngu baðherbergi, hún hafi ekki verið einangruð og því allt slagað. Viðgerðarkostnaður hafi verið mikill og hafi komið henni í fjárhagsvandræði, enda hafi íbúðin ekki verið tryggð gagnvart slíku tjóni. Stefnda hafi talað við stefnanda Svein um þetta tjón og gert honum ljóst að hún gæti ekki staðið í skilum með greiðsluna 25. desember vegna þess, og hafi hann

verið mjög jákvæður. Hún hafi líka talað við lögfræðing fasteignasölunnar og fasteignasalann, og hafi henni verið ráðlagt að fara fram á að stefnendur tæki þátt í helmingi kostnaðarins vegna viðgerðarinnar. Annar hvor þessara aðila fasteignasölunnar hafi sagt henni að stefnendur hafi samþykkt þetta og hafi hún ekki vitað betur en að þetta væri samþykkt, og að síðustu útborgunargreiðslunni, kr. 50.000,00, sem greiða átti 15. janúar 1985, ætti þess vegna að sleppa. Ætlunin hafi verið að ganga frá þessu öllu 15. janúar 1985 þegar gefa átti afsalið út, en það hafi dregist. Stefnendur hafi ekki aflýst áhvílandi veðskuldum á íbúðinni eins og þeir hefðu átt að gera fyrir 25. október 1984.

Í maí 1985 hafi hún talið að hún hafi þegar greitt inn á skuldabréf sem var á gjalddaga 1. júní 1985 u.þ.b. 30 - 50 þúsund krónur, þar sem hún gerði ráð fyrir að greiðsla á eldavél og blöndunartækjum hefðu dregist frá útborgun. Stefnendur hafi aldrei nefnt dráttarvexti þegar hún hafi sagt þeim að greiðslur frá henni drægjust, og hafi hún aldrei gert ráð fyrir að greiða dráttarvexti.

Stefnda bendir á að undir rekstri málsins sé í ljós leitt að talað hafi verið um að hún fengi bætur fyrir gallana á íbúðinni, þ.e. eldavél og blöndunartæki, og helming viðgerðarkostnaðar vegna leka frá baði, og þess vegna hafi hún ætlað átt þessar kröfur á hendur stefnendum á móti kröfum þeirra um greiðslur. Til viðbótar hafi hún gert kröfu um afslátt af kaupverði vegna þess að henni hafi ekki verið gerð grein fyrir sölu íbúðarinnar í kjallara. Þessi sala hafi bæði skert notkun sameignarinnar og rýrt verðmæti hennar séreignar. Þegar þetta sé virt sé ljóst að hún hafi ætlað haft gagnkröfur til skuldajafnaðar við kröfur stefnenda. Stefnendur hafi ekki aflétt veðskuldum henni óviðkomandi á réttum tíma, og þess vegna hafi henni verið heimilt að halda eftir greiðslu útborgunar 15. janúar 1985, kr. 50.000,00. Hinn 4. febrúar 1986 hafi hún síðan deponerað kr. 230.000,00, og hafi sú fjárhæð átt að duga vel fyrir eftirstöðvum skuldar við stefnendur vegna útborgunargreiðslna og afborgunar skuldabréfs, að frádregnum ofangreindum bótum sem þegar hafði verið samið um milli aðilja. Dráttur á uppgjöri milli aðilja hafi hlotist af því að stefnandi Sveinn hafi ekki verið tilbúinn með afsal í janúar 1985 og hafi beðið um fresti, og hafi enn átt eftir að aflétta veðskuldum. Vegna alls þessa hafi stefnda ekki séð ástæðu til að inna af hendi frekari greiðslur fyrr en seljendur hefðu gert hreint fyrir sínum dyrum. Stefnendur hafi ekki mátt gjaldfella skuldabréfið og krefjast greiðslu á því eftir að stefnda var búin að deponera greiðslu auk þess sem ekkert gjaldfellingarákvæði sé í kaupsamningi.

Lögmaður stefndu lagði fram við munnlegan málflutning nótur yfir kaup stefndu á ýmsum hlutum í íbúðina. Samkvæmt þeim hefur stefnda keypt hinn 11. desember 1984 gólfdúk með tilheyrandi, svo og baðker, handlaug

og blöndunartæki, sem hafa kostað kr. 1.847,00. Eldavél hefur hún síðan keypt 19. september 1985 fyrir kr. 13.165,00.

Vitnið Áróra Hjálmarsdóttir kom fyrir dóminn og bar að hún hefði flutt í kjallaraíbúðina árið 1981 og tekið hana á leigu þar til hún festi kaup á henni árið 1984. Engin vandkvæði hafi verið í sambýli við íbúa hússins. Eftir að börn stefndu Ástdísar hafi komið í húsið hafi hún þó kvartað ef þau skildu eftir opnar dyr og glugga í kjallara. Hún hafi aldrei meinað neinum aðgang að neinni sameign í kjallara, og engar kvartanir hafi borist henni varðandi aðgang að sameign.

Niðurstaða.

Ágreiningslaust er með aðiljum að stefnendur hafi lofað að greiða stefndu fyrir nýja eldavél og blöndunartæki í baðherbergi gegn framvísun reikninga fyrir kaup hennar á þessum tækjum. Stefnda framvísaði aldrei reikningum fyrr en við munnlegan málflutning í máli þessu, og nema þeir samtals kr. 15.012,00.

Gegn andmælum stefnenda hefur stefnda ekki sýnt fram á að stefnendur hafi samþykkt að taka þátt í viðgerðarkostnaði vegna vatnsskaða í íbúðinni í desember 1984. Stefnda hefur ekki á annan hátt sýnt fram á að stefnendur beri ábyrgð á vatnsskaða þessum gagnvart henni og kemur hann því ekki til álita í máli þessu.

Stefndu var kunnugt um að leigjandi væri í kjallaraíbúð í húsinu þegar hún skoðaði húsið fyrir kaupin. Þegar stefnda flutti í húsið hafði leigjandinn fest kaup á íbúð þessari. Ekkert er í ljós leitt að breyting hafi orðið á afnotum sameignar í kjallara við að leigjandinn festi kaup á kjallaraíbúðinni. Jafnvel þótt ágreiningur væri með sameigendum hússins um afnot sameignar í kjallara verður ekki séð hvernig stefnendur ættu með sölu sinni á kjallaraíbúðinni að hafa gengið á rétt stefndu. Stefnda hefur á engan hátt sýnt fram á að stefnendur hafi svipt hana sameign eða afnotum af henni, og kemur því ekki til greina afsláttur af kaupverði.

Stefnda hefur ekki sýnt fram á að dráttur á að stefnendur afléttu veðskuldum af íbúðinni hafi bakað henni tjón.

Upplýst er og óumdeilt að stefnda varð í verulegum vanskilum með greiðslur útborgunar til stefnenda samkvæmt kaupsamningnum, allt frá í júlí 1984 og fram í maí 1985, og voru þá enn kr. 52.000,00 í vanskilum af höfuðstól útborgunar. Eftirstöðvar þessar greiddi stefnda ekki fyrr en 23. ágúst 1985.

Samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins átti stefnda að greiða vexti af útborgunargreiðslum ef vanskil yrðu. Henni gat því ekki dulist, að stefnendur reiknuðu vanskilavexti frá gjalddögum til greiðsludaga, enda þótt ekki væri sérstaklega um vanskilavexti talað þegar hún tilkynnti vanskil sín.

Gegn andmælum stefnenda hefur stefnda ekki sýnt fram á að deponering hennar 4. febrúar 1986 hafi verið tilkynnt stefnendum svo tímanlega að um vanskil af hennar hálfu yrði ekki að ræða á greiðslu þeirri sem inna átti af hendi 1. júní 1985, samtals kr. 373.333,00. Fallast ber á með stefnendum að gjaldfelling skuldabréfs sé hálfum mánuði eftir gjalddaga, og er krafa þeirra um gjaldfellingu því réttmæt.

Samkvæmt framansögðu verður ekki talið að stefnda hafi haft neinar þær gagnkröfur sem réttlætt gætu að hún dró greiðslur til stefnenda samkvæmt kaupsamningi aðila. Innheimtutilraunir þeirra virðast hafa byrjað fyrir alvöru sumarið og haustið 1985, og þar sem stefnda hefur ekkert gert til að koma í veg fyrir vanskil sín verða kröfur stefnenda teknar til greina.

Vegna upphaflegs loforðs stefnenda um að greiða fyrir nýja eldavél og blöndunartæki í baðherbergi þykir rétt að reikningar stefndu vegna þessara tækja verði dregnir frá dómkröfum stefnenda, enda þótt reikningarnir séu fullseint fram komnir. Aðrar kröfur til skuldajafnaðar verður stefnda ekki talin eiga, og verða kröfur stefnenda því teknar til greina ásamt málskostnaði sem ákveðst kr. 140.000,00.

Garðar Gíslason borgardómari kvað upp dóminn.

Dómsorð:

Stefnda, Ástdís Kristjánsdóttir, greiði stefnendum, Sveini Björnssyni, Birni Inga Sveinssyni og Margréti Jónu Sveinsdóttur, kr. 840.000,00 auk 3,5% dráttarvaxta fyrir hvern byrjaðan mánuð frá 1. júní 1985 til 1. september 1985, 3,75% frá þeim degi til 1. mars 1986, 2,75% frá þeim degi til 1. apríl 1986, 2,25% frá þeim degi til 11. september 1986, en með hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum eins og þeir eru á hverjum tíma frá þeim degi til greiðsludags og bætist áfallnir dráttarvextir við höfuðstól á 12 mánaða fresti miðað við 1. júní, í fyrsta sinn 1. júní 1986, allt að frádregnum kr. 65.245,37 og gegn afhendingu afsals fyrir íbúð á 3. hæð og í risi í húsinu nr. 27 við Leifsgötu í Reykjavík.

Stefnda greiði stefnendum kr. 140.000,00 í málskostnað.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.