

„Kæri til Hæstaréttar frávísun úr skiptarétti á málinu Guðrún Bárðardóttir gegn Jóhönnu Tryggvadóttur.“

Skjöl málsins bárust Hæstarétti 19. desember 1984.

Hvorugur málsaðilja hefur sent Hæstarétti kröfur eða greinargerð.

Sóknaraðili hefur ekki krafist úrskurðar skiptaráðanda um kröfu sína um gjaldprotaskipti á búi varnaraðilja, og skiptaráðandi hefur ekki kveðið upp úrskurð um hana, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga nr. 6/1978. Lagaheimild brestur til kæru máls þessa, sbr. 21. gr. laga nr. 75/1973. Ber þegar af þeirri ástæðu að vísa málinu frá Hæstarétti.

### D ó m s o r ð:

Máli þessu er vísað frá Hæstarétti.

Þriðjudaginn 8. janúar 1985.

Nr. 40/1983. **Einar Gunnarsson og  
Matthildur Sigurðardóttir**

(Jón Oddsson hrl.)

gegn

**Sigurði Björgvinssyni og  
Sigríði Þórðardóttur**

(Gestur Jónson hrl.)

Fasteignakaup. Kröfu vísað frá héraðsdómi.

### Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Guðmundur Skaftason, Magnús Thoroddsen og Sigurgeir Jónsson og Björn Þ. Guðmundsson prófessor.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 10. febrúar 1983.

Dómkröfur eru þessar:

„I. Áfrýjendur gera sameiginlega í máli þessu, sem aðalkröfur, eftirfarandi dómkröfur.

A. Að báðum stefndu verði gert að þola með aðfararhæfum dómi riftun á kaupsamningi aðila dags. 25. september 1980, þar sem áfrýjendur skuldbundu sig til að selja stefndu og stefndu til að kaupa af áfrýjendum 4ra til 5 herbergja íbúð á 3ju hæð merktri A í húsinu nr. 8 við Breiðvang í Hafnarfirði, ásamt öllu er eigninni fylgir og fylgja ber, svo sem nánar greinir í kaupsamningi.

B. Að báðum stefndu verði gert skylt með aðfararhæfum dómi (sbr. 12. gr. laga um aðför nr. 19/1887), að rýma áðurgreinda íbúð ásamt tilheyrandi á sinn kostnað og áfrýjendum að skaðlausu eigi síðar en 1. febrúar 1985 að viðlögðum greiðslum in solidum úr hendi stefndu á dagsektum til áfrýjenda kr. 500,00 fyrir hvern dag frá og með 1. febrúar 1985 til þess dags, er stefndu hafa rýmt húsnaðið og skilað því réttilega til áfrýjenda.

C. Að báðum stefndu verði gert skylt með aðfararhæfum dómi að aflýsa úr veðmálabókum Hafnarfjarðar eftirgreindum þinglýsingum vegna ofangreindrar fasteignar, þ.e. 3 A, Breiðvangi 8, Hafnarfirði, þinglýsingu ofangreinds kaupsamnings frá 31.12. 1981, þinglýsingu á veðskuldabréfi til Lífeyrissjóðs verslunarmanna upphaf. að höfuðstól kr. 59.000,00 frá 12.10. 1980, þinglýsingu á veðskuldabréfi til Byggingarsjóðs ríkisins upphaf. að höfuðstól kr. 22.000,00 frá 5.5. 1981 og þinglýsingu á veðskuldabréfi til Sparisjóðs Hafnarfjarðar upphaf. að höfuðstól kr. 40.000,00 frá 17.7. 1971, öllu ofangreindu að viðlögðum dagsektum, þannig að stefndu verði gert að greiða in solidum til áfrýjenda kr. 300,00 fyrir hvern dag frá og með 15. janúar 1985 til þess dags, er ofangreindar aflýsingar hafa farið réttilega fram, þannig að af ofangreindri fasteign verði aflýst þessum veðböndum og kvöðum vegna áðurgreindra þinglýsinga.

D. Að báðum stefndu verði gert að greiða in solidum til áfrýjenda húsaleigu eða endurgjald fyrir afnot umræddrar eignar fyrir þann tíma, er stefndu hafa haft til umráða áðurgreinda íbúð með tilh., þannig: fyrir tímabilið 1. desember 1980 til 1. apríl 1982 sam-

tals kr. 30.000,00 og síðan til viðbótar kr. 2.000,00 fyrir hvern mánuð — að viðbætti lögboðinni vísitölu húsnæðiskostnaðar fyrir íbúðarhúsnæði miðað við grunnupphæð kr. 2.000,00 miðað við gildandi stig vísitölnunnar 2,678 pr. 1. janúar 1982, auk almennra innlánsvaxta, þannig af kr. 30.000,00 frá 1. mars 1982 til greiðsludags og sömu vaxta af áfallinni skuld vegna húsaleigu hvers mánaðar ásamt vísitöluálagi ofangreindu frá og með 1. hvers mánaðar í fyrsta sinn 1. apríl 1982 og síðan 1. hvers mánaðar meðan stefndu hafa afnot eignarinnar til þess dags, er íbúðinni ásamt tilheyrandi hefur verið skilað til áfrýjenda og greiðist ofangreindir vextir til greiðsludags.

Í uppgjöri þessu skuldbinda áfrýjendur sig til þess með sama hætti að endurgreiða stefndu í formi skuldajafnaðar fasteignagjöld þau, er stefndu hafa greitt á umræddum tíma vegna eignarinnar, svo og viðhalds- og rekstrarkostnað í samræmi við verður og l. 44/1979, þ.e. tillög til sameiginlegs viðhalds eða endurbóta á umræddri húseign eða lóð fjölbýlishússins og kostnað við hússtjórn o.s.frv.“

Framhald þessa kröfuliðs hefur að geyma upplýsingar um hæð vísitölu húsnæðiskostnaðar fyrir íbúðarhúsnæði frá 1. janúar 1982 og verðbótahækkunarir samkvæmt henni auk útreikninga á mánaðarlegri húsaleigu hvers vísitölutímabils. Miðað við rýmingu íbúðarinnar 1. febr. 1985, sbr. B lið hér að ofan, telst húsaleiguskuldin samkvæmt útreikningunum nema kr. 180.780,00. Af skuldinni er krafist innlánsvaxta, eins og hún er talin hafa verið á hverjum tíma. Ekki þykja efni til að greina hér frá þessum útreikningum í einstökum atriðum.

„E. Að báðum stefndu verði gert að greiða in solidum til áfrýjenda kostnað þeirra, þ.e. áfrýjenda, vegna greiðslu sölulauna til Kjöreignar s.f. kr. 8.900,00 sem komi til frádráttar endurgreiðslu áfrýjenda til stefndu sbr. G. lið aðalkröfu.

F. Að báðum stefndu verði gert að greiða in solidum til áfrýjenda málskostnað að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá L.M.F.Í., að mati virðulegs Hæstaréttar, í héraði og fyrir Hæstarétti Íslands.

G. Samhliða kröfugerð áfrýjenda á hendur stefndu hér í aðalkröfu sbr. lið A.-F. hér að ofan, skuldbinda áfrýjendur sig til að endurgreiða stefndu innborganir stefndu skv. áðurgreindum kaupsamningi, að fenginni formlegri riftun ofangreindri með dómi og

efndum stefndu á skyldum sínum sbr. ofangr. kröfugerðir, enda áskilja áfrýjendur sér að beita skuldajöfnuði við uppgjör aðila málsins, ef þörf krefur. Við endurgreiðslu skuldbinda áfrýjendur sig til að greiða stefndu almenna sparisjóðsinnlánsvexti af endurgreiddu fé frá greiðsludegi stefndu til þess dags, er uppgjör fer fram. Frá fyrstu innborgun stefndu við undirskrift ofangreinds kaupsamnings dragast kr. 8.900,00 sbr. E. lið hér að ofan. Endurgreiðslur áfrýjenda til stefndu eru þannig útfærðar miðað við eftirgreindar fjárhæðir og dagsetningar innborgunar af hálfu stefndu.

|         |        |        |     |            |                          |
|---------|--------|--------|-----|------------|--------------------------|
| 1.      | 29. 9. | 1980.. | Kr. | 31.100,00  | (40.000,00 ./. 8.900,00) |
| 2.      | 20.10. | 1980.. | Kr. | 110.000,00 |                          |
| 3.      | 20.12. | 1980.. | Kr. | 5.000,00   |                          |
| 4.      | 20. 2. | 1981.. | Kr. | 25.000,00  |                          |
| 5.      | 21. 4. | 1981.. | Kr. | 30.000,00  |                          |
| 6.      | 15. 5. | 1981.. | Kr. | 20.000,00  |                          |
| 7.      | 22. 5. | 1981.. | Kr. | 30.000,00  |                          |
| 8.      | 23. 7. | 1981.. | Kr. | 25.000,00  |                          |
| Samtals |        |        |     | Kr.        | 276.100,00               |

Með sama hætti skuldbinda áfrýjendur sig til að endurgreiða til stefndu greiðslur stefndu vegna afborgana af áhvílandi veðskuldum sbr. lið 10-12 í margnefndum kaupsamningi.

Ársvextir vegna ofangreindra fjárhæða eru sömu og í lið D. hér að ofan frá 25.9. 1980 35% ársvextir til 1.6. 1981, en f.þ.d. 34% ársvextir til 1.11. 1982, en f.þ.d. 42% ársvextir til 21.9. 1983, en f.þ.d. 35% ársvextir til 21.10. 1983, en f.þ.d. 32% ársvextir til 21.11. 1983, en f.þ.d. 27% ársvextir til 21.12. 1983, en f.þ.d. 21,5% ársvextir til 21.1. 1984, en f.þ.d. 15% ársvextir til 11.8. 1984, en frá þeim degi 17% ársvextir til greiðsludags.

## II. Varakröfur.

Áfrýjendur gera sameiginlega til vara eftirgreindar dómkröfur í máli þessu.

Að báðum stefndu verði gert in solidum að greiða til áfrýjenda skuld að fjárhæð kr. 144.000,00 auk vaxta með eftirgreindum hætti:

20% ársvöxtum af kr. 87.000,00 frá 1. desember 1980 til 1. febrúar 1982, 18% ársvöxtum af kr. 17.000,00 frá 1. desember 1980 til 1. febrúar 1982, en hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum á hverjum tíma fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði af krónum 128.541,80 frá 1. febrúar 1982 til greiðsludags þannig: 4,5% drv. fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá 1. febrúar 1982 til 1. nóvember 1982, en 5% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá þeim degi til 21. október 1983, en 4,75% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá þeim degi til 21. nóvember 1983, en 4% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá þeim degi til 21. desember 1983, en 3,25% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá þeim degi til 21. jan. 1984, en 2,5% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá þeim degi til 1. september 1984, en 2,75% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá þeim degi til greiðsludags, svo og 34% ársvöxtum af kr. 40.000,00 frá 20. september 1981 til 11. mars 1982, en 39% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember 1982, en 47% ársvöxtum frá þeim degi til 21. sept. 1983, en 39% ársvöxtum frá þeim degi til 21. október 1983, en 36% ársvöxtum frá þeim degi til 21. nóvember 1983, en 32% ársvöxtum frá þeim degi til 21. desember 1983, en 25% ársvöxtum frá þeim degi til 21. janúar 1984, en 19% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Í framangreindum tilvikum er krafist viðurkenningar á að heimilt sé að reikna vaxtavexti, þ.e.a.s. að áföllnum vöxtum megi bæta við höfuðstól á 12 mánaða fresti frá upphafstíma vaxtakröfu að telja, eða að vöxtum megi bæta við höfuðstól um hver áramót.

Þá verði báðum stefndu gert að greiða in solidum áfrýjendum málskostnað að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá L.M.F.Í., að mati virðulegs Hæstaréttar, í héraði og fyrir Hæstarétti Íslands.“

Af hálfu stefndu er krafist staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Byggja verður á því í máli þessu, að kaupendur íbúðarinnar að Breiðvangi 8 í Hafnarfirði, stefndu hér fyrir dómi, hafi boðið fram lögmæta greiðslu, sem eftir kaupsamningi skyldi inna af hendi 20. september 1981. Gátu seljendur, áfrýjendur, því ekki byggt riftunarkröfu á vanefndum á þessum tíma, og það, sem síðar hefur gerst og þessi fasteignaviðskipti varðar, getur heldur ekki leitt til þess að

lögum, að þessi krafa verði tekin til greina. Ber því að staðfesta héraðsdóm að því er varðar aðalkröfu áfrýjenda.

Í varakröfu áfrýjenda er hvorki boðið fram afsal né bætur fyrir hið gallaða gler.

Ljóst er, að hluti varakröfunnar hefur verið efndur með lögmætum hætti, en í málflutningi aðilja hefur ekki verið að því vikið.

Eins og á stendur, þykir rétt að vísa varakröfu áfrýjenda frá héraðsdómi.

Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

### D ó m s o r ð:

Stefndu, Sigurður Björgvinsson og Sigríður Þórðardóttir, skulu vera sýkn af aðalkröfu þeirri, sem áfrýjendur, Einar Gunnarsson og Matthildur Sigurðardóttir, hafa gert fyrir Hæstarétti.

Varakröfu áfrýjenda er vísað frá héraðsdómi.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

### Dómur bæjarþings Reykjavíkur 28. janúar 1983.

#### I.

Mál þetta, sem dómtekið var 14. janúar s.l., hafa Einar Gunnarsson, nnr. 1807-1177, og Matthildur Sigurðardóttir, nnr. 6560-8359, bæði til heimilis að Espigerði 4, Reykjavík, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 24. febrúar 1982, á hendur Sigurði Björgvinssyni, nnr. 7844-4487, og Sigríði Þórðardóttur, nnr. 7678-5902, báðum til heimilis að Breiðvangi 8, Hafnarfirði.

Dómkröfur stefnenda, sem þeir gera sameiginlega í máli þessu, eru þessar aðallega:

a. Að báðum stefndu verði gert að þola með aðfararhæfum dómi riftun á kaupsamningi aðilja, dags. 25. september 1980, þar sem stefnendur hafi skuldbundið sig til að selja stefndu og stefndu skuldbundið sig til að kaupa af stefnendum 4ra til 5 herbergja íbúð á 3 hæð, merkt A í húsinu nr. 8

við Breiðvang í Hafnarfirði, ásamt öllu, er eigninni fylgir og fylgja ber, svo sem nánar greinir í kaupsamningi.

b. Að báðum stefndu verði gert skylt með aðfararhæfum dómi að rýma áðurgreinda íbúð ásamt tilheyrandi á sinn kostnað að viðlögðum dagsektum til stefnenda, kr. 500,00 fyrir hvern dag frá og með 11. mars 1982 til þess dags, er stefndu hafi rýmt húsnæðið og skilað því til stefnenda.

c. Að báðum stefndu verði gert skylt með aðfararhæfum dómi að aflýsa úr veðmálabókum Hafnarfjarðar eftirgreindum þinglýsingum vegna íbúðarinnar, þ.e. 3 A Breiðvangi 8, Hafnarfirði, þinglýsingu ofangreinds kaupsamnings frá 31. desember 1981, þinglýsingu á veðskuldabréfi til Lífeyrissjóðs verslunarmanna, að höfuðstól kr. 59.000,00 frá 12. október 1980, þinglýsingu á veðskuldabréfi til Byggingarsjóðs ríkisins að höfuðstól kr. 22.000,00 frá 5. maí 1981 og þinglýsingu á veðskuldabréfi til Sparisjóðs Hafnarfjarðar að höfuðstól kr. 40.000,00 frá 17. júlí 1981, að viðlögðum dagsektum in solidum til stefnenda, kr. 300,00 fyrir hvern dag, frá og með 11. mars 1982 til þess dags, er ofangreindar aflýsingar hafi farið fram, þannig að ofangreind íbúð verði aflétt þessum veðböndum og kvöðum vegna áðurtilgreindra þinglýsinga.

d. Að báðum stefndu verði gert skylt með aðfararhæfum dómi að greiða in solidum stefnendum húsaleigu fyrir þann tíma, er stefndu hafi haft til umráða áðurgreinda íbúð, þannig: Fyrir tímabilið frá 1. desember 1980 til 1. apríl 1982, samtals kr. 30.000,00, svo og kr. 2.000,00 fyrir hvern mánuð að viðbætti vísitölu húsnæðiskostnaðar fyrir íbúðarhúsnæði miðað við grunnupphæð, kr. 2.000,00 miðað við gildandi stig vísitölnunnar, kr. 2.678,00 pr. 1. janúar 1982 auk hæstu lögleyfðra dómvaxta, þannig: Af ofangreindum kr. 30.000,00 frá 1. mars 1982 til greiðsludags og sömu vaxta af áfallinni húsaleigu hvers mánaðar frá og með 1. hvers mánaðar, í fyrsta sinn 1. apríl 1982 og síðan 1. hvers mánaðar, meðan stefndu hafi umráð eignarinnar, til þess, er íbúðinni hafi verið skilað til stefnenda, og greiðist vextir til greiðsludags.

e. Að báðum stefndu verði in solidum gert að greiða stefnendum kostnað þeirra vegna greiðslu sölulauna til Kjøreignar s.f., kr. 8.900,00, sem komi til frádráttar endurgreiðslu stefnenda til stefndu, sbr. g. lið aðalkröfu.

f. Að báðum stefndu verði in solidum gert að greiða stefnendum málskostnað að skaðlausu, samkvæmt gjaldskrá L.M.F.Í. að mati réttarins.

g. Samhliða kröfugerð stefnenda á hendur stefndu í aðalkröfu, sbr. liði a. til f., skuldbindi stefnendur sig til að endurgreiða stefndu innborganir stefndu skv. áðurnefndum kaupsamningi að fenginni formlegri riftun með dómi og efndum stefndu á skyldum sínum, enda áskilji stefnendur sér að beita skuldajöfnuði við uppgjör aðilja málsins. Við endurgreiðslu skuldbindi stefnendur sig til að greiða stefndu almenna sparisjóðsinnlánsvexti

af endurgreiddu fé frá greiðsludegi stefndu til þess er uppgjör fari fram. Frá fyrstu innborgun stefndu við undirskrift kaupsamnings dragist kr. 8.900,00, sbr. e. lið kröfugerðar, svo og kr. 116,90 vegna hluta fasteignargjalda. Endurgreiðslur stefnenda séu þannig miðaðar við eftirgreindar fjárhæðir og innborgunardaga af hálfu stefndu:

|         |             |     |            |
|---------|-------------|-----|------------|
| 1.      | 25. 9. 1980 | Kr. | 30.983,10  |
| 2.      | 20.10. 1980 | Kr. | 110.000,00 |
| 3.      | 20.12. 1980 | Kr. | 5.000,00   |
| 4.      | 20. 2. 1981 | Kr. | 25.000,00  |
| 5.      | 21. 4. 1981 | Kr. | 30.000,00  |
| 6.      | 15. 5. 1981 | Kr. | 20.000,00  |
| 7.      | 22. 5. 1981 | Kr. | 30.000,00  |
| 8.      | 23. 7. 1981 | Kr. | 25.000,00  |
| Samtals |             | Kr. | 275.983,10 |

Með sama hætti skuldbindi stefnendur sig til að endurgreiða stefndu greiðslur stefndu vegna afborgana af áhvilandi veðskuldum, sbr. lið 10-12 í kaupsamningi.

Stefnendur gera til vara eftirgreindar dómkröfur:

Að báðum stefndu verði gert að greiða in solidum stefnendum skuld að fjárhæð kr. 144.000,00 með 20% ársvöxtum af kr. 87.000,00 frá 1. desember 1980 til 1. febrúar 1981, 18% ársvöxtum af kr. 17.000,00 frá 1. desember 1980 til 1. febrúar 1982, en með 4,5% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði af kr. 104.000,00 frá 1. febrúar 1982 til greiðsludags, svo og 37% ársvöxtum af kr. 40.000,00 frá 20. september 1981 til 11. mars 1982, en með hæstu lögleyfðu dómvöxtum af kr. 40.000,00 frá þeim degi til greiðsludags. Auk þess verði báðum stefndu gert að greiða in solidum stefnendum málskostnað að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá L.M.F.Í. að mati réttarins.

Stefndu krefjast alfarið sýknu af öllum kröfum stefnenda. Til vara gera þeir þær kröfur, að riftunarkröfu stefnenda verði hafnað og stefndu einungis dæmdir til þess að greiða kr. 40.000,00 með innlánsvöxtum frá 2. október 1981 til greiðsludags svo og til afhendingar veðskuldabréfa, samtals að fjárhæð kr. 104.000,00, eins og greinir í 13. tl. kaupsamnings aðilja frá 25. september 1980, gegn því að stefnendur gefi út afsal fyrir hinni seldu íbúð.

Sættir hafa verið reyndar án árangurs.

## II.

Málavextir eru þeir, að með kaupsamningi milli aðilja málsins, dags. 25.



september 1980, skuldbundu stefnendur sig til að selja stefndu, og stefndu skuldbundu sig til að kaupa af stefnendum 4ra-5 herb. íbúð stefnenda á 3. hæð, merkt A, í húsinu nr. 8 við Breiðvang í Hafnarfirði ásamt öllu, er eigninni fylgir og fylgja ber og nánar er gerð grein fyrir í kaupsamningi. Milligöngu um kaupin annaðist firmað Kjöreign s.f. í Reykjavík, og samningsgerð annaðist Dan V.S. Wium lögfræðingur. Umsamið kaupverð var alls gkr. 44.500.000,00, eða kr. 445.000,00. Útborgun nam kr. 325.000,00 í 9 liðum á tímabilinu frá 25. september 1980 til 20. september 1981, yfirtaka áhvílandi lána, sbr. lið 10-12 í kaupsamningi, nam ca kr. 16.000,00, og skv. 13. lið nam fjárhæð greiðslna í veðskuldabréfum samtals kr. 104.000,00, annars vegar skv. bréfi útgefnu af stefndu, með veði í hinu selda að fjárhæð ca kr. 17.000,00 til 5 ára með 18% ársvöxtum og hins vegar skv. tveimur veðskuldabréfum samtals að fjárhæð ca kr. 87.000,00 til 4 ára með 20% ársvöxtum með veði í Nýbýlavegi 42 í Kópavogi. Fyrsti gjalddagi veðskuldanna, sbr. 13. gr. kaupsamningsins, var 1. febrúar 1982, en eignin var afhent stefndu þann 1. desember 1980 í samræmi við ákvæði kaupsamningsins. Stefndu greiddu við undirskrift kaupsamnings kr. 40.000,00, þann 20. október 1980 kr. 110.000,00, þann 20. desember 1980 kr. 5.000,00, þann 20. febrúar 1981 kr. 25.000,00, þann 21. apríl 1981 kr. 30.000,00, þann 15. maí 1981 kr. 20.000,00, þann 22. maí 1981 kr. 30.000,00 og þann 23. júlí 1981 kr. 25.000,00, eða samtals kr. 285.000,00. Á sama tíma veittu stefnendur stefndu veðleyfi til að veðsetja eignina fyrir kr. 121.000,00, þ. e. veðsetning 12. október 1980 kr. 59.000,00 til Lífeyris sjóðs verslunarmanna, veðsetning 15. maí 1981 kr. 22.000,00 til Byggingarsjóðs ríkisins og veðsetning 17. júlí 1981 kr. 40.000,00 til Sparisjóðs Hafnarfjarðar.

Stefnendur reisa aðalkröfu sína á því, að þeim sé rétt að rifta umræddum kaupsamningi vegna vanskila stefndu, sem séu það veruleg, að forsendur stefnenda fyrir kaupsamningnum séu brotnar. Stefnendur halda því fram, að þegar kom til greiðslu, sbr. 9. gr. kaupsamningsins, á kr. 40.000,00, sem fara átti fram þann 20. september 1981, hafi stefndu ekki fengist til að standa í skilum og hafi ekki þrátt fyrir margítrekaðar áskoranir fengist til að greiða þá fjárhæð. Þá hafi stefndu borið að afhenda stefnendum veðskuldabréf skv. 13. tl. kaupsamningsins þann 20. september 1981 að fjárhæð kr. 104.000,00, en þau hafi ekki verið afhent enn þrátt fyrir ítrekuð tilmæli stefnenda. Stefndu hafi þannig greitt skv. kaupsamningi kr. 285.000,00, en veðsett eignina fyrir að höfuðstól kr. 121.000,00, þannig að mismunur á veðsetningu og greiðslum nemi kr. 164.000,00. Gjalddagi veðskuldar, sbr. 13. tl., hafi verið 1. febrúar 1982, sem þannig sé nú eindöguð. Vanskil stefndu skv. kaupsamningi séu því:

Kr. 40.000,00 25. september 1981 auk vaxta og kr. 104.000,00 auk vaxta

frá afhendingardegi 1. desember 1980 til 1. febrúar 1982 og 4,5% dráttarvaxta eftir það, þannig sundurliðað:

|                                                  |     |                |
|--------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Vangreiðsla 25.9. 1981                        | Kr. | 40.000,00      |
| 2. Vextir til dato                               | Kr. | 6.166,00       |
| 3. Vangreiðsla skv. 13. tl.                      | Kr. | 104.000,00     |
| 4. Vextir a. (20%) (87.000,00)                   | Kr. | 20.300,00      |
| b. (18%) (17.000,00)                             | Kr. | 3.570,00       |
| 5. Dráttarvextir 4,5%                            | Kr. | 4.680,00       |
| Samtals                                          |     | Kr. 178.716,00 |
| 6. Áfallin innheimtulaun skv. gjaldskrá L.M.F.Í. | Kr. | 10.095,00      |
| Samtals                                          |     | Kr. 188.811,00 |

Af ofangreindu telji stefnendur augljóst, að veruleg vanskil hafi orðið hjá stefndu, og geri því kröfu um formlega riftun í aðalkröfu. Auk þess hafi stefndu ekki fengist til að standa í skilum með eftirgreinda útborgunarliði skv. kaupsamningi: 5. tl. greiddur degi of seint, 6. tl. greiddur tveim dögum of seint, 7. tl., er skyldi greiðast við úthlutun g-láns, en úthlutun hafi farið fram 14. apríl 1981, greiddist ekki fyrr en 15. maí 1981, eða 30 daga í vanskilum, 8. tl. greiddur þremur dögum of seint. Stefnendur hafi og greitt öll fasteignargjöld vegna eignarinnar 1980, gkr. 140.242, og skyldu stefndu skv. ákvæðum kaupsamningsins greiða sinn hluta, þ.e. 1/12 þann 1. desember 1980, kr. 116,90, sem stefndu hafi ekki fengist til að standa skil á enn.

Við gerð kaupsamningsins hafi stefndu sem öðrum kaupendum verið kynnt ástand eignarinnar, þ.m.t. gallar á gleri. Jafnframt hafi verið kynnt, að dómkvaddir hefðu verið matsmenn 21. maí 1980 og 2. júlí 1980 vegna þessa. Annars vegar hafi verið um að ræða galla í sameign og hins vegar í íbúðum húsanna nr. 8 við Breiðvang í Hafnarfirði. Hafi matið síðan farið fram og hafi gallar í íbúð 3 A verið metnir á kr. 5.712,00 og hugsanlega til viðbótar kr. 5.573,00. Ítrekað hafi verið reynt að ná samkomulagi við stefndu varðandi innheimtu þessara bóta hjá Verktækni h.f. Hafi stefnendur viljað reka málið í þágu stefndu og einnig boðið fram greiðslur. Þrátt fyrir ítrekuð tilmæli stefnenda, þ.m.t. í gegnum fasteignasöluna Kjöreign s.f. svo og Þorstein Eggertsson hdl., hafi stefndu eigi fengist til samninga. Stefndu hafi þannig tekið að sér aðild málsins þar sem þau m.a. án samráðs við stefnendur hafi ákveðið á fundi húsfélags Breiðvangs 8 málsókn á hendur Verktækni h.f. og falið Péttri Kjerúlf hdl. að annast málið. Hafi bætur nú að einhverju leyti verið gerðar upp við húsfélagið í samráði við

stefndu, en án samráðs við stefnendur. Bætur frá Verktækni h.f. vegna íbúðar 3 A hafi hins vegar ekki fengist uppgerðar að því er virðist. Stefnendur hafi að fullu staðið í skilum við stefndu skv. kaupsamningi. Stefnendur hafi gert stefnendum ómögulegt að sinna kröfugerð vegna galla á glerinu sem skyldi. Stefnendur hafi ekki vanefnt að aflýsa áhvilandi veðskuldum, þar sem í kaupsamningi standi, að það skuli gera eftir nánara samkomulagi við kaupendur, en ekki endilega fyrir afsalsgerð. Stefnendur hafi hins vegar verið búnir að leggja fram alla pappíra til þess að aflýsing mætti fara fram fyrir 20. september. Stefnendur haldi því fram, að þeir hafi lagt kr. 40.000,00 inn á sparisjóðsbók og afhent fasteignasölunni þann 2. október, en greiðsla þessi hafi átt að fara fram 20. september 1981. Stefnendur hafi ekki vitað um greiðslu þessa fyrr en við útgáfu stefnu í fyrsta lagi auk þess sem greiðsla teljist ekki boðin fram á réttan hátt með þessu. Skuldabréf, sem afhendast hafi átt 20. september hafi ekki verið tilbúin til afhendingar fyrr en 30. september í fyrsta lagi, þar sem þau séu gefin út þann dag. Símskeyti á dskj. nr. 17, sem sent hafi verið 11. mars, geti ekki talist rétt framboðin greiðsla. Rétt hefði verið að deponera þeirri greiðslu, en skuldareigandi eigi ekki að þurfa að sækja greiðslu. Þá hafi gjalddagi þeirrar skuldar verið 1. febrúar. Auk þess hafi sú fjárhæð verið allt of lág. Riftunarkröfu byggi stefnendur á viðtekinni dómvænu varðandi vanefndir, m.a. með vísan í grundvallarreglur, er fram komi í lögum nr. 39/1922, þ.m.t. 28. gr. laganna, sbr. og reglur um verulega vanefnd og brostnar forsendur. Boðið sé fram sundurliðað uppgjör og endurgreiðslur samhliða riftun. Þá sé og vísað m.a. til norsku laga 6-14-6 varðandi rýmingu og ákvæði einkamála-laga nr. 85/1936 um dagsektir, sbr. 193. gr.

Varakrafan sé sett fram af stefnendum, ef svo ólíklega vildi til, að aðalkrafa þeirra yrði ekki tekin til greina. Þar sé um að ræða greiðslu eftirstöðva kaupverðs og m.a. gjaldfellingu veðskuldabréfa, þar eð vanskil þeirra veiti slíka heimild. Vísað sé til almennrar dómvænu, sbr. og 15. gr. laga nr. 29/1885, skv. 1. gr. laga nr. 57/1949, sbr. 17. kafla laga nr. 85/1936.

Stefndu styðja kröfur sínar eftirfarandi rökum: Þær meginskyldur, sem seljendur hafi tekið á sig við kaupsamning, hafi verið að afhenda íbúðina eigi síðar en 1. desember 1980 og gefa út afsal til stefndu fyrir eigninni, þegar heildarútborgun hefði farið fram þann 20. september 1981. Jafnframt hafi seljendur lýst því yfir við kaupsamningsgerðina, að gler íbúðarinnar væri gallað, en yrði bætt. Íbúðin hafi verið afhent stefndu á réttum tíma. Ítrekaðar tilraunir stefndu til þess að fá stefnendur til að standa við gefin loforð um frágang á glerinu hafi hins vegar engan árangur borið. Þrátt fyrir það hafi stefndu staðið í skilum með allar greiðslur skv. kaupsamningnum. Fyrir öllum þessum greiðslum hafi stefndu fengið fyrirvaralausar

kvittanir frá stefnendum, enda hafi greiðslurnar farið fram á nákvæmlega tilgreindum degi með tveimur smávægilegum frávikum. Þann 20. september 1981 hafi átt að ganga frá afsali til stefndu. Hafi þá í alvöru reynt á vilja stefnenda til þess að standa við sinn hluta kaupsamningsins. Stefndu hafi mætt til afsalsgerðar á skrifstofu Kjöreignar með þá fjárhæð, sem greiða hafi átt við afsalið, kr. 40.000,00, og hafi auk þess verið reiðubúin til þess að afhenda skuldabréf fyrir eftirstöðvum. Hafi þau jafnframt krafist þess, að stefnendur með einhverjum hætti stæðu við gefið loforð um úrbætur á gleri, annaðhvort með peningagreiðslu eða með því að setja tryggingu fyrir henni. Stefndur hafi neitað þessu og neitað að gefa út afsal fyrir eigninni. Hafi fasteignasalinn reynt að ná samkomulagi með aðiljum um frágang þessa máls, en ekki tekist það. Hafi stefnendur sett fram kröfur um, að stefndu greiddu dráttarvexti og innheimtukostnað af greiðslunni, sem fara átti fram við afsal, og gerðu kröfur um greiðslu dráttarvaxta vegna greiðsludráttar nokkurra greiðslna á útborgun. Stefndu hafi tekið það ráð að afhenda fasteignasölunni Kjöreign s.f. skuldabréf þau, sem tryggt hafi verið með veði í íbúð í Kópavogi, samtals að fjárhæð kr. 87.183,82, en skuldabréf þessi hafi átt að vera greiðsla á hluta eftirstöðva kaupverðsins skv. tl. 13 í kaupsamningnum. Jafnframt hafi þau lýst sig fús til þess að undirrita veðskuldabréf að fjárhæð kr. 16.816,18 með veði í hinni seldu íbúð fyrir eftirstöðvunum. Hafi skuldabréfin verið afhent fasteignasölunni þann 30. september 1981. Jafnframt hafi stefndu lagt kr. 40.000,00 inn á bankabók nr. 29154 við Samvinnubanka Íslands h.f. Hafi bankinn verið beðinn að varðveita bókina, en geymslukvittun vegna bókarinnar síðan afhent fasteignasölunni þann 2. október 1981. Hafi fasteignasalinn síðan verið beðinn að tilkynna stefndu (sic), að hann hefði mótttekið þessar greiðslur og að þær væru til reiðu gegn því, að stefnendur efndu sínar skuldbindingar skv. kaupsamningnum. Muni fasteignasalinn hafa komið þessu á framfæri við stefnendur. Stefndu hafi nú ítrekað reynt að ná samkomulagi við stefnendur um frágang málsins, en ætíð fengið til baka kröfur um vexti og bætur. Þann 17. febrúar 1982 hafi Jón Oddsson hrl., f.h. stefnenda sent stefndu skeyti, þar sem tilkynnt sé um riftun kaupsamningsins frá 25. september 1980. Lögmaður stefndu hafi mótmælt þessari riftun þegar í stað og óskaði eftir sáttafundi hjá fasteignasölunni Kjöreign sem allra fyrst. Hafi fundur þessi átt að fara fram þann 26. febrúar 1981. Þegar til kom hafi stefnendur neitað að mæta, en lögmaður þeirra, Jón Oddsson, hrl., svo og lögfræðingur fasteignasölnnar, Dan Wíium, hafi mætt á fundinn ásamt stefndu og lögmanni þeirra. Hafi sáttaboði af hálfu stefndu, sem fram kom á þeim fundi, verið hafnað. Stefndu hafi með símskeyti tilkynnt stefnendum, að greitt hefði verið af skuldabréfum á dskj. nr. 36 og 37, um leið og sú greiðsla barst. Hafi sú greiðsla verið boðin stefnendum án

nokkurra skilyrða. Stefnendur hafi þrátt fyrir það ekki fengist til þess að taka við henni frekar en öðrum framboðnum greiðslum.

Því sé haldið fram af hálfu stefndu, að þau hafi á allan hátt haft í frammi tilburði til þess að efna sinn hluta kaupsamningsins. Hins vegar hafi stefnendur vanefnt sinn hluta samningsins. Af þeim ástæðum komi ekki til greina að viðurkenna neinar af stefnukröfum, sem allar séu reistar á því, að um vanefndir hafi verið að ræða af hálfu stefndu. Sérstaklega sé kröfu um riftun mótmælt sem fráleitri. Stefnendur hafi þegar móttekið án fyrirvara meginhluta kaupverðsins og afhent hina seldu eign þannig að forsendur fyrir riftun séu ekki fyrir hendi. Vanefndir stefnenda séu í því fólgnar, að þeir hafi ekki fengist til þess að bæta hið gallaða gler íbúðarinnar eða leggja fram tryggingu um, að það yrði gert. Þeir hafi haft uppi tilburði til að aflétta veðskuldum sem á íbúðinni hvíldu seinna en til stóð skv. samningi. Fráleitt sé að halda því fram, að ákvæði í kaupsamningi um, að aflétta skuli áhvilandi veðskuldum eftir nánara samkomulagi, beri að túlka á þá leið, að það hafi átt að gerast eftir afsalsgerð. Þá hafi stefnendur neitað að gefa út afsal. Því sé mótmælt, að um vanskil hafi verið að ræða skv. tl. 5., 6. og 8. í kaupsamningi, þar sem um eins til þriggja daga greiðsludrátt hafi verið að ræða í hæsta lagi og teljist það ekki vanefnd. Þá sé því mótmælt, að um vanskil hafi verið að ræða skv. 7. lið kaupsamningsins, þar sem ákvæði sé í kaupsamningi á þá leið, að kaupendur skuli greiða 7. lið eigi síðar en 15. maí 1981. Stefnendur hafi ekki gefið út veðleyfi fyrr en 14. maí 1981, þannig að stefndu hafi ekki getað fengið lánið fyrir þann tíma, en þeir hafi hins vegar fengið lánið og greitt það til stefnenda þegar í stað er veðleyfið lá fyrir. Þá hafi Dan Wíium, lögfræðingur fasteignasölnunnar, borið það fyrir dómi, að hann minnst þess ekki, að það hafi verið útskýrt fyrir aðiljum, að túlka bæri þetta ákvæði öðruvísi en skv. orðanna hljóðan. Stefndu hafi aldrei tekið glermálið úr höndum stefnenda. Mál hafi verið höfðað vegna sameignarinnar, en stefndu hafi aldrei gert kröfur á hendur stefnendum vegna sameignar. Þá hafi stefndu aldrei fengið lögmeitt framsal frá stefnendum um málshöfun og aldrei hafi verið gerð tilraun af hálfu stefnenda að innheimta bætur hjá Verktækni. Stefnendur hafi báðir borið fyrir dómi að hafa vitað um sparisjóðsbók þá, sem 40.000,00 kr. greiðslan var lögð inn á og afhent var fasteignasölnunni Kjöreign s.f. þann 2. október 1981. Hafi þeir farið á fasteignasölnuna og fengið upplýsingar um bókina þar þann 5. október. Þá hafi stefnendum verið kunnugt um deponeringu á dskj. nr. 43, en stefnendum hafi verið tilkynnt það með bréfi, að stefndu myndu deponera þessari greiðslu, og sé því ekki mótmælt, að stefnendur hafi fengið þetta bréf.

Þau ákvæði, sem seljendum bar að fullnægja skv. kaupsamningi og hér skipta máli, eru:

1. Aflétta áhvilandi veðskuldum eftir nánara samkomulagi. Ekkert samkomulag liggur fyrir í málinu varðandi þetta atriði, og verður því að líta svo á, að seljendum hafi borið að aflétta veðskuldunum í síðasta lagi, er afsal skyldi gefið út. Samkvæmt framlögðum gögnum var veðskuldum ekki aflétt fyrr en 24. september, og er veðbókavottorð dagsett 28. s.m.

2. Í kaupsamningnum er svohljóðandi ákvæði: „Gler íbúðarinnar er gallað en verður bætt og hefur það verið kynnt kaupendum.“ Samkvæmt gögnum málsins og framburði aðilja fyrir dómi þykir upplýst, að seljendur höfðu ekki gert reka að því að standa við þennan lið samningsins. Það liggur fyrir, að seljendur töldu sig eiga bótarétt á fyrirtækið Verktækni h.f. vegna glersins, en ekki liggur fyrir, að þeir hafi reynt að innheimta þær bætur með raunhæfum aðgerðum. Þá liggur fyrir, að rétturinn til bótakröfu á hendur Verktækni h.f. hefur ekki verið framseldur til kaupenda. Samkvæmt framburði aðilja fyrir dómi munu seljendur hafa boðið kaupendum að greiða u.þ.b. kr. 7.300,00 auk framsals á bótarétti að frádregnum dráttarvöxtum, sem seljendur töldu sig eiga hjá kaupendum vegna vanskila á greiðslum skv. 5., 6., 7. og 8. tl. kaupsamningsins, svo og vegna vanefnda á greiðslu skv. 9. gr. samningsins að fjárhæð kr. 40.000,00. Stefndu hafa ekki viljað fallast á þetta.

Upplýst er, að greiðslur vegna 5., 6. og 8. tl. kaupsamningsins drögust um 1-3 daga, og gáfu seljendur stefndu fyrirvaralausar kvittanir við greiðslu þeirra og eiga því þegar af þeim sökum ekki rétt til dráttarvaxta vegna þessa. Þá var greiðsla skv. 7. tl. innt af hendi þ. 15. maí 1981, en skv. kaupsamningi átti hún að greiðast við úthlutun láns frá Byggingarsjóði ríkisins og ekki síðar en 15. maí. Það er upplýst í málinu, að veðleyfi frá stefnendum var undirritað 13. maí og verður ekki séð, að stefndu hafi getað leyst út lánið fyrir þann tíma, enda er ósannað, að dráttur á útgáfu veðleyfis stafi af atvikum, sem stefndu bera ábyrgð á. Þar sem greiðslan var innt af hendi innan þess frests, sem ákveðinn er í kaupsamningi, þykja stefnendur ekki eiga kröfu til dráttarvaxta af henni. Stefnendur þykja því þegar af þeim sökum ekki hafa boðið fram fullnægjandi bætur á göllum í gleri. Þar sem annað er ekki tekið fram í kaupsamningnum, verður að líta svo á, að þessu ákvæði kaupsamningsins skyldi fullnægt fyrir útgáfudag afsals. Stefnendur höfðu því samkvæmt framansögðu ekki staðið að fullu við sinn hluta kaupsamningsins, þegar lokagreiðsla átti að fara fram og afsal skyldi gefið út.

3. Stefnendur skyldu gefa út afsal, þegar heildarútborgun hefði farið fram 20. september 1981. Stefnendur hafa neitað að gefa út afsal vegna

vanskila stefndu á greiðslum skv. 9. gr. kaupsamningsins svo og skv. 13. gr. hans.

Skyldur kaupenda skv. kaupsamningi, sem hér skipta máli, eru þessar: Samkvæmt 9. tl. kaupsamningsins áttu stefndu að greiða stefnendum kr. 40.000,00 þann 20. september, og skv. 13. tl. áttu þeir jafnframt að afhenda stefnendum tvö veðskuldabréf með veði í Nýbýlavegi 42, Kópavogi, og veðskuldabréf, útg. af kaupendum, fyrir eftirstöðvunum.

Í málinu hafa verið lögð fram ljósrít af veðskuldabréfunum, sem tryggð eru með veði í Nýbýlavegi 42, og eru þau undirrituð 30. september, og er því ljóst, að stefndu voru ekki tilbúin að standa við sinn hluta kaupsamningsins þann 20. september. Það er hins vegar upplýst, eins og greinir hér að framan, að stefnendur voru heldur ekki tilbúnir að efna sinn hluta samningsins þann dag.

Það er upplýst, að stefndu lögðu greiðslu skv. 9. tl. kaupsamningsins, kr. 40.000,00, á sparisjóðsbók, sem síðan var lögð í geymslu í Samvinnubankanum og geymslukvittun afhent fasteignasölnunni Kjöreign s.f. til varðveislu þann 2. október 1981, en samkomulag var með aðiljum um, að greiðslur færu fram í gegnum fasteignasöluna. Samkvæmt framburði stefnenda fyrir dómi var þeim kunnugt um bók þessa þann 5. október. Þá afhentu stefndu fasteignasölnunni veðskuldabréfin, sem eru með veði í Nýbýlavegi 42, til geymslu, og er geymslukvittun dags. 30. september 1981. Þá er viðurkennt af hálfu stefnenda, að þau hafi mótttekið bréf lögmanns stefndu á dskj. nr. 11, dags. 1. febrúar 1982, þar sem hann tilkynnir, að stefndu muni deponera greiðslu vegna skuldabréfa með veði í Nýbýlavegi 42 svo og afborgun vegna óútgefins skuldabréfs skv. 13. tl. kaupsamningsins með gjalddaga 1.2. 1981. Þá liggur fyrir fundargerð undirrituð af lögmanni stefnenda, dags. 26. febrúar 1982, þar sem fram kemur, að greiðslu skv. áður nefndu óútgefnu skuldabréfi hafi verið deponerað og greiðslur skv. skuldabréfi með veði í Nýbýlavegi 42 hafi verið lagðar í banka á nafn seljenda. Í fundargerð þessari kemur enn fremur fram, að stefndu mótmæla riftunarkröfu stefnenda, sem tilkynnt var með símskeyti 17. s.m. Þá sendu stefndu stefnendum símskeyti, dags. 11. mars 1982, þar sem tilkynnt er, að greiðsla vegna skuldabréfanna með veði í Nýbýlavegi 42 ásamt vöxtum og dráttarvöxtum væri til reiðu hjá stefndu og mætti sækja hana þangað.

Þegar framangreind atriði eru höfð í huga, verður að telja, að stefndu hafi verið heimilt að binda lokagreiðslu því skilyrði, að stefnendur stæðu við sínar skyldur skv. kaupsamningi, enda er hér um mjög óverulegan hluta heildarverðsins að ræða. Þá sýndu stefndu augljósan vilja til að standa við sinn hluta samningsins, og var stefnendum kunnugt um það, án verulegs dráttar.

Af öllu framangreindu athuguðu ber að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda í máli þessu.

Eftir úrslitum þessa máls ber að dæma stefnendur til að greiða stefndu málskostnað, sem þykir eftir atvikum hæfilega ákveðinn kr. 25.000,00.

Sigríður Ólafsdóttir, settur borgardómari, kvað upp dóm þennan.

#### D ó m s o r ð:

Stefndu, Sigurður Björgvinsson og Sigríður Þórðardóttir, skulu vera sýkn af öllum kröfum stefnenda, Einars Gunnarssonar og Matthildar Sigurðardóttur, í máli þessu.

Stefnendur, Einar Gunnarsson og Matthildur Sigurðardóttir, greiði stefndu, Sigurði Björgvinssyni og Sigríði Þórðardóttur, óskipt kr. 25.000,00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Fimmtudaginn 10. janúar 1985.

Nr. 96/1984. **Ákærvaldið**

(Þórður Björnsson ríkissaksóknari)  
gegn

**Jóni Hauki Ólafssyni**

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Ómerking. Heimvísun.

#### Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Guðmundur Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Máli þessu var áfrýjað með stefnu 11. apríl 1984 samkvæmt ósk ákærða Jóns Hauks Ólafssonar. Ágrip barst Hæstarétti 29. ágúst 1984. Málinu er eigi áfrýjað að því er varðar meðákærða í héraði, S, en hann vildi hlíta héraðsdómi. Af hálfu ákærvalds er málinu áfrýjað til þyngingar að því er varðar ákærða Jón Hauk.

Svo sem í héraðsdómi greinir, var mál þetta höfðað með ákæru 7. september 1983. Málsmeðferð fyrir sakadómi í ávana- og fíkniefnamálum hófst 26. s.m. Kom ákærði S þá fyrir dóm, og var