

Föstudaginn 2. nóvember 1984.

Nr. 199/1984.

Ingvar Gýgjar Jónsson**Olga Sigurbjörg Jónsdóttir og****Skafti Sveinbjörnsson**

gegn

Friðrik Stefánssyni

Útivistardómur.

Dómur Hæstaréttar.

Málsókn þessi fellur niður.

Áfrýjendur, Ingvar Gýgjar Jónsson, Olga Sigurbjörg Jónsdóttir og Skafti Sveinbjörnsson, er eigi sækja dómþing í máli þessu, greiði 390.00 króna útivistargjald til ríkissjóðs, ef þeir vilja fá mál sitt tekið fyrir af nýju.

Mánudaginn 5. nóvember 1984.

Nr. 162/1982.

Bonnie Laufey Dupuis

(Jón Oddsson hrl.)

gegn

Svavari G. Jónssyni

(Gestur Jónsson hrl.)

Fasteignakaup. Greiðsla vaxta af áhvílandi skuld. Skaðabætur. Gallar. Skuldajöfnuður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Guðmundur Jónsson og Halldór Þorbjörnsson.

Áfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 18. ágúst 1982 og gerir þær dómkröfur að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 11.335.40 krónur með 19% ársvöxtum frá 20. febrúar 1979 til 1. júní 1979, 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september

1979, 27% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember 1979, 31% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1980, 35% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1981, 34% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember 1982, 42% ársvöxtum frá þeim degi til 21. september 1983, 35% ársvöxtum frá þeim degi til 21. október 1983, 32% ársvöxtum frá þeim degi til 21. nóvember 1983, 27% ársvöxtum frá þeim degi til 21. desember 1983, 21.5% ársvöxtum frá þeim degi til 21. janúar 1984, 15% ársvöxtum frá þeim degi til 11. ágúst 1984, en með 17% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst áfrýjandi og málskostnaðar bæði í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefnda.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms, „þó þannig að vextir af greiðslu stefnda til áfrýjanda verði áfram almennir innlánsvextir bankastofnana eftir dómsuppsögudag í héraði þann 28.5.82. Vaxtalýsing verði því eins og greinir í héraðsdómi til 1.11.1982, en verði 42% ársvextir frá þ.d. til 21.9.1983, 35% ársvextir frá þ.d. til 21.10.1983, 32% ársvextir frá þ.d. til 21.11.1983, 27% ársvextir frá þ.d. til 21.12.1983, 21.5% ársvextir frá þ.d. til 21.1.1984, 15% ársvextir frá þ.d. til greiðsludags.“ Hann krefst og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Svo sem greint er í héraðsdómi, viðurkennir áfrýjandi skyldu sína til að gera stefnda skil á 1.664.58 krónum vegna vaxtagreiðslu af skuld talinni tryggðri með 3. veðrétti í Melgerði 4. Hefur hann dregið þá fjárhæð frá þeim 13.000.00 krónum, sem hann telur stefnda eiga ógoldnar af kaupverði hússins.

Í veðskuldabréfi því að fjárhæð 4.000.000 gkr., útgefnu 3. ágúst 1978, sem stefndi tók að sér að greiða með kaupsamningi sínum við áfrýjanda, segir skýrum stöfum, að skuldin beri 13% ársvexti frá 3. ágúst 1977 að telja og enn fremur að vexti þessa skuli greiða á sama gjalddaga og hinar árlegu afborganir af bréfinu, í fyrsta sinn 3. ágúst 1978. Greiðsla stefnda á afborgun og vöxtum hinn 9. ágúst 1978 var í samræmi við þessi ákvæði skuldabréfsins. Samkvæmt afdráttarlausu ákvæði kaupsamnings aðilja bar áfrýjanda að gera stefnda skil á þeim hluta vaxta af skuldum, er stefndi tók að sér að greiða, sem á féllu fram til 10. júní 1978. Enginn ágreiningur er um, að sá hluti umræddrar vaxtagreiðslu nam 447.778 gkr. Samkvæmt þessu og þar sem áfrýjandi hefur ekki leitt næg rök að staðhæfingum sínum um, að af öðrum ástæðum hafi stefnda þó

ekki verið rétt gagnvart sér að inna af hendi umrædda vaxta-greiðslu, var stefnda rétt að draga fjárhæð þessa frá þeim 1.300.000 gkr., sem honum bar að inna af hendi 20. febrúar 1979, er skulda-skil áttu fram að fara milli aðilja og áfrýjandi að gefa út afsal til stefnda.

Með beinu ákvæði í kaupsamningi aðilja bast áfrýjandi skyldu til að halda stefnda skaðlausum af því, ef raki kæmi fram í útveggjum hins selda húss. Héraðsdómur, sem skipaður var byggingafróðum meðdómendum, kannaði þetta atriði á vettvangi og komst að þeirri niðurstöðu, að þessi hefði orðið raunin á og að kostnaður við úrbætur væri hæfilega metinn á 3.000.00 krónur (nýkr.). Þessu hefur í engu verið hnekkt, og verður það því lagt til grundvallar dómi í málinu, að umrædd fjárhæð skuli koma til frádráttar kröfum áfrýjanda.

Samkvæmt framansögðu ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm, en þó þannig, að frá 1. nóvember 1982 verði vextir af dæmdri fjárhæð þeir, sem áfrýjandi krefst og greint er í dómsorði.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að áfrýjandi greiði stefnda 11.000.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður, þó þannig, að frá 1. nóvember 1982 til 21. september 1983 verði vextir af hinni dæmdu fjárhæð 42% ársvextir, en 35% ársvextir frá þeim degi til 21. október 1983, 32% ársvextir frá þeim degi til 21. nóvember 1983, 27% ársvextir frá þeim degi til 21. desember 1983, 21.5% ársvextir frá þeim degi til 21. jánúar 1984, 15% ársvextir frá þeim degi til 11. ágúst 1984, en 17% ársvextir frá þeim degi til greiðsludags.

Áfrýjandi, Bonnie Laufey Dupuis, greiði stefnda, Svavari G. Jónssyni, 11.000.00 kr. í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Kópavogs 28. maí 1982.

Mál þetta, sem dómtekið var 18. þ.m., er höfðað hér fyrir bæjarþinginu af Bonnie Laufeyju Dupuis húsfreyju, nnr. 1379-0590, Hofsvallagötu 59,

Reykjavík, á hendur Svavari G. Jónssyni lögreglumanni, nnr. 8677-7010, Melgerði 4 í Kópavogi, til greiðslu skuldar að fjárhæð kr. 13.000.00 með 3% dráttarvöxtum á mánuði eða broti úr mánuði frá 20. febrúar 1979 til 1. júní 1979, með 4% dráttarvöxtum á mánuði eða broti úr mánuði frá þeim degi til 1. september 1979, 4.50% dráttarvöxtum á mánuði eða broti úr mánuði frá þeim degi til 1. júní 1980, 4.75% dráttarvöxtum á mánuði eða broti úr mánuði frá þeim degi til greiðsludags — allt að frádregnum kr. 1.644.58 — auk málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá LMFÍ og mati dómsins.

Aðalstefndi, Svavar G. Jónsson, krefst sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda í aðalsök og til vara stórfelldrar lækkunar á kröfunum. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda.

Með stefnu, útgefinni 23. júní 1980, höfðaði aðalstefndi gagnsök, og eru dómkröfur þær, að aðalstefnandi verði dæmdur til greiðslu kr. 12.200.36 með 19% ársvöxtum frá 20. febrúar 1979 til 1. júní s.á., en með 22% ársvöxtum frá þ.d. til 1. september s.á., en með 27% ársvöxtum frá þ.d. til 1. september s.á., en með 31% ársvöxtum frá þ.d. til 1. júní 1980, en með 35% ársvöxtum frá þ.d. til stefnubirtingardags 24. júní 1980, en með dómvöxtum frá þ.d. til greiðsludags. Ennfremur er sú krafa gerð, að aðalstefnandi verði gert skylt með dómi að gefa út afsal fyrir þinglýstum eignarhluta sínum í fasteigninni Melgerði 4 í Kópavogi honum til handa og verði veðbönd og aðrar kvaðir á eignarhlutanum í samræmi við kaupsamning aðilja, dags. 28. mars 1978. Allt gegn greiðslu á kr. 799.64 til aðalstefnanda, sem er mismunur á kröfum í aðalstök og gagnsök. Þá er krafist greiðslu málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins.

Þess er krafist jafnframt, að dómkröfur í gagnsök verði notaðar til skuldajöfnunar við kröfur aðalstefnanda í aðalsök að svo miklu leyti sem unnt er svo og að sjálfstæður dómur verði kveðinn upp um kröfu aðalstefnda, að fá útgefið afsal úr hendi aðalstefnanda. Til vara er krafist, að kveðinn verði upp sjálfstæður dómur um allar kröfur í gagnsök.

Aðalstefnandi krefst sýknu í gagnsök af öllum kröfum aðalstefnanda, sbr. viðurkenningu á skyldu til greiðslu kr. 1.664.58 vegna vaxtagreiðslu af 3ja veðréttarláni, en þessi greiðsla er dregin frá stefnukröfum í aðalsök. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi aðalstefnda að skaðlausu eftir mati dómsins. Til vara krefst hann verulegrar lækkunar á kröfum aðalstefnda og málskostnaðar.

Gagnsókin hefur verið sameinuð aðalsökinni og málið flutt þannig.

Samkvæmt fyrirbyggjandi skjölum og öðrum gögnum eru málsatvik þau, að með kaupsamningi, gerðum 28. mars 1978, seldi aðalstefnandi aðalstefnda 4ra herbergja íbúð sína á 1. hæð Melgerði nr. 4 í Kópavogi fyrir gkr. 12.775.000. Útborgun var ákveðin gkr. 7.700.000 með 5 greiðslum,

sem dreifðust á eitt ár, og var síðasta greiðslan gkr. 1.300.000 hinn 20. apríl 1979. Þá tók aðalstefndi að sér greiðslu á eftirtöldum áhvílandi veðskuldum eins og greinir í samningnum: „3. veðréttarskuld við handhafa skv. 3 veðbréfum dags. 25/10'77 upphaflega að fjárhæð kr. 1.671.000 samtals, að eftirstöðum kr. 1.072.000 (einu bréfanna verði aflýst fyrir hinn 3/12'78). 4. veðréttar-óþinglýst skuld við handhafa að fjárhæð kr. 4.000.000.“

Afsal til aðalstefnda skyldi gefið út 20. febrúar 1979, er hann hefði fullnægt skuldbindingum sínum. Afnot íbúðarinnar fengi hann hinn 10. júní 1978. Þá var í samningnum svofellt ákvæði: „Verði vart við raka í útveggjum hússins skal kaupandi skaðlaus af því.“

Á fyrirhuguðum afsalsdegi, hinn 20. febrúar 1979, lá fyrir samkvæmt útreikningi fasteignasalans, er söluna hafði annast, að aðalstefndi hafði greitt í vexti af yfirteknum lánnum samkvæmt kaupsamningi á 3ja veðrétti og 4ða veðrétti (óþinglýst) gkr. 614.236, sem aðalstefnandi taldi, að koma ætti í hlut aðalstefnanda samkvæmt viðteknum reglum um uppgjör vaxta.

Aðalstefndi hafði orðið var við raka í útveggjum íbúðarinnar og leitað fyrir sér um samkomulag við aðalstefnanda um bætur. Gengu bréf og orðsendingar milli lögmanna aðilja út af þessu ágreiningsefni frá því í mars 1979 fram á vor 1980. Í ársbyrjun 1980 tilkynnti aðalstefndi þá fyrirætlan sína að fá dómkvadda matsmenn til að skoða og meta galla þá, sem hann taldi fram komna vegna leka og raka. Með bréfi, dagsettu 20. febrúar 1980, beiddist aðalstefndi dómkvaðningarinnar, en þar segir svo m.a.:

- „1. Er hægt að greina, hverjar eru orsakir þess, að áður nefndir veggir og loft hafa sprungið og lekið sem raun ber vitni. Og ennfremur er spurt, hvort þau atríði, er áður voru nefnd, flokkast undir galla eða vanskíði.
2. Hvað þarf að gera til lagfæringar á umræddum göllum? Í því sambandi óskast sérstaklega athugað, hvort nauðsynlegt er að rýma íbúðina á meðan viðgerð stendur, svo og hvort viðgerðin hafi í för með sér, að e.t.v. þurfi að mála alla íbúðina aftur eða hreingera hana. Þurfi að mati matsmanna að rýma íbúðina á meðan viðgerð, hluti hennar eða hún öll, fer fram, er þess óskað, að áætlaðar verði hæfilegar bætur til umbjóðanda míns vegna flutningsins og kostnaðar við hann. Þurfi jafnframt að mála íbúðina aftur eða hreingera hana, er ennfremur óskað eftir að sú framkvæmd verði metin til fjár.
3. Hvað kæmi umrædd viðgerð til með að taka langan tíma undir venjulegum kringumstæðum? Hvað er áætlað kostnaðarverð slíkra lagfæringa?
4. Verði matsmenn við skoðun varir við frekari galla eða vanskíðar heldur en sérstaklega eru taldar upp í beiðni þessari, er þess óskað,

að þeir láti í té rökstutt og sundurliðað álit á þeim í samræmi við framanritað.“

Til að framkvæma hið umbeðna mat voru hinn 25. febrúar 1980 dómkvaddir á bæjarþingi Kópavogs þeir Jósef Halldórsson húsasmiðameistari og Ólafur Bjarnason múrarameistari. Skiluðu þeir matsgerð, dagsettri 28. apríl 1980. Segir þar á þessa leið:

„*Vettvangsskoðun*

Stofa

Sýnileg raka og/eða leka ummerki á stofulofti undir svölum efri hæðar. Húseigandi kvað leka hafa hætt eftir að sett var gólftef á svalirnar. Rakaummerki á veggjum við svaladyr úr stofu.

Svefnherbergi

Í og við loftkverk á suðurvegg er rakamyndun, upphlaupin málning og flögnuð, einnig af gluggaáfellum og sólbekk.

Úti

Laus múr ofan við svaladyr og með þeim.

Laus múr við stofuglugga ofan og neðan við gluggann og einnig á bandi ofan við gluggann.

Laus múr á vesturvegg við stofuglugga og að suðurhorni húsveggs.

Úrbætur inni

Mála þarf stofu og svefnherbergi að öllu leyti.

Úrbætur utanhúss

Fjarlægja ca. 4 borð neðst af veggklæðningu efri hæðar (stofu). Hreinsa upp rauf milli blýkants og steinrennu. Sprauta í rifu þessa með þakkýtti eða silicon, beygja síðan járnkant ca. 25 cm. upp á vegginn og niður í renna. Undir þann járnflöt, sem í rennuna gengur er sett fyllerblokk (svampgúmmi). Síðan er klætt að nýju.

Mála svalir 2 yfirferðir með E 21 málningu.

Brjóta allan lausan múr og hreinsa upp sárin. Múrhúða að nýju og mála. Engar óeðlilegar sprungur eru sjáanlegar innanhúss, né heldur vansmiði. Ekki er að mati matsmanna ástæða til að rýma íbúðina vegna þessara framkvæmda.

Áætlaður verktími ca. 2 vikur.

Kostnað þennan teljum við hæfilega metinn á kr. 502.000. Fimm hundruð og tvö þúsund.“

Við aðalflutning málsins 18. þ.m. komu matsmennirnir fyrir dóminn og

staðfestu gerðina og gerðu grein fyrir sundurliðun matsupphæðarinnar. Aðspurðir kváðu þeir matsgerðina fjalla að mestu leyti um leka og raka og afleiðingar, en einnig um sprungur og lausa þússningu að utan. Þeir kváðu lögmennt beggja aðilja hafa verið boðaða til matsskoðunar, að þá best minnti, en þeir hefðu hvorugur komið. Hefði aðalstefndi einn verið við vettvangsgöngu með þeim.

Aðalstefnandi sagði í sinni skýrslu m.a., að hún hefði keypt umrædda íbúð af Einar Rafni Stefánssyni sölumanni í desember 1977. Hluta kaupverðsins, gkr. 4.000.000, hafi hún staðið skil á með því að taka að sér greiðslu á handhafa veðskuldabréfi í eigninni sömu fjárhæðar, dagsettu 3. 8. 1978, svo sem komist hefði verið að orði í kaupsamningnum. Hefði hún skilið það svo, að umrætt veðskuldabréf ætti að bera vexti frá útgáfudegi og fyrsti gjalddagi væri ári seinna. Kvað hún þetta umrædda veðskuldabréf vera hið sama og aðalstefndi hafði tekið að sér greiðslu á gagnvart sér í kaupum þeirra og síðan borgað af í ágúst 1978 án þess að hafa samband við sig eða hún við hann. Hún kvaðst eigi hafa gefið neina nákvæma lýsingu á téðu veðskuldabréfi við kaup þeirra Svavars. Bonnie kvað já við spurningu þess efnis, hvort Svavar hefði mátt ætla, að bréfið, sem hann borgaði af í ágúst 1978, væri skuldin, sem hann hefði tekið að sér greiðslu á í samningi þeirra.

Aðalstefnandi sagði, að ákvæðið um skadleysi aðalstefnanda, ef vart yrði raka í útveggjum hússins, hefði verið sett í samninginn að sinni ósk. Hefði sér fundist rétt að skipa svo málum, þar sem hún hefði óskað eftir og fengið svipað ákvæði í kaupsamning sinn við Einar Rafn Stefánsson. Hún kvað aðalstefnda hafa gert sér viðvart um, að fram voru komnir gallar vegna leka og raka að hann taldi. Aðalstefnandi kvaðst eigi hafa orðið vör leka eða raka þá 6 mánuði, sem hún bjó í íbúðinni. Hún sagðist eigi hafa verið boðuð til matsgerðarinnar.

Aðalstefndi sagði í sinni skýrslu, að kaupsamningur aðalstefnanda og Einars Rafns Stefánssonar hefði ekki legið frammi, er þau gerðu samninginn um kaupin. Hann sagðist hafa skoðað íbúðina fyrir kaupin og þá tekið eftir því, sem virtist vera merki um rakaskemmdir í svefnherbergislofti. Við spurningu um þetta hefði hann fengið þau svör, að þarna hefði lekið, en búið væri að gera við það á fullnægjandi hátt. Þetta hefði hann tekið gott og gilt og skadleysisákvæðið vegna raka í samningum hefði auðvitað ekki verið sér á móti skapi.

Svavar kvaðst hafa fengið upplýsingar um veðskuldabréfið að fjárhæð gkr. 4.000.000 á fasteignasöluhlunni, er hann gerði skriflegt tilboð í eignina, þ.e. að gjalddagi væri í ágúst 1978, vextir væru 12% á ári og hvar greiða ætti af því. Þegar að gjalddaganum kom, hafi hann innt greiðsluna af hendi á lögfræðiskrifstofu Ingvars Björnssonar og Péturs Kjerúlfs í Hafnarfirði.

Hefði allt stemmt, sem um hefði verið talað áður, nema það, að bréfið bar 13% ársvexti. Hefði hann mótmælt því, en ekki talið sér fært annað en borga.

Þegar dró að fyrirhuguðum afsalsdegi, 20. febrúar 1979, kvaðst aðalstefndi hafa haft samband við fasteignasöluna og lýst áhuga sínum að ganga frá málum. Hafi hann verið tilbúinn með peningana, sem hann átti að greiða, en þá hafi sakir staðið svo, að óaflýst hafi verið veðum, sem átti að aflétta, og aðalstefnandi ekki orðin þinglýstur eigandi.

Árni Stefánsson viðskiptafræðingur, sem annaðist gerð kaupsamningsins, og Pétur Kjerúlf héraðsdómslögmaður hafa borið vitni í málinu. Eigi þykir ástæða til að rekja einstök atriði úr skýrslum þeirra hér.

Aðalstefnandi gerir þá grein fyrir kröfum sínum í aðalsök, að samkvæmt kaupsamningi aðilja, dagsettum 28. mars 1978, hafi aðalstefndi átt að greiða kr. 13.000.00 hinn 20. febrúar 1979. Þetta hafi hann ekki fengist til að gera þrátt fyrir hið skýra og skorinorða samningsákvæði. Hann hafi borið fyrir sig gagnkröfur, sem strax hafi verið vísað á bug sem röngum nema kröfu hans vegna vaxtagreiðslu, kr. 1.664.58, af 3ja veðrétarláni.

Varðandi gagnkröfur aðalstefnda að öðru leyti þá vísar aðalstefndi þeim alfarið á bug nema kröfunni um afsal sem slíkri, ef aðalstefndi efni að fullu allar greiðsluskuldbindingar sínar. Hann telur, að óþinglýst skuldabréf að upphæð gkr. 4.000.000, sbr. 7. tölulið kaupsamningsins, hafi alls ekki átt að bera vexti nema frá fyrirhuguðum útgáfudegi 3ja ágúst 1978 og vera með fyrsta gjalddaga ári seinna. Þar sem þessu hafi verið svo farið, hafi aðalstefndi innt greiðslu sína af hendi á sína eigin ábyrgð einvörðungu, þar sem hann hafði engin samráð, spurði hvorki kóng né prest, er hann borgaði. Eigi hann því enga framkröfu á sig.

Um gagnkröfur byggðar á matsgerð hinna dómkvöddu manna segir aðalstefnandi, að þeim sé alfarið mótmælt bæði tölulega og efnislega, m.a. vegna þess, að sér hafi hvorki verið gefinn kostur á að vera við dómkvaðninguna né matsskoðunina og gæta hagsmuna sinna. Aðalstefnandi bendir ennfremur á, að orðalag og ummæli í matsgerðinni svo og framburður matsmanna fyrir dómnum sýni skýrt og greinilega, að þar sé fjallað um miklu meira en þau atriði, sem beint séu tengd skadleysisákvæðinu í kaupsamningnum, þ.e. matsgerðin fjalli að mestu leyti um úrbætur á atriðum, sem sjáanleg voru við skoðun. Þau atriði falli alls ekki undir nefnt samningsákvæði og séu ekki bótaskyld eftir neinum öðrum réttarheimildum.

Aðalstefndi rökstyður sýknukröfu sína í aðalstök með því, að gagnkröfur hans að fjárhæð kr. 12.200.36 og boð hans um greiðslu kr. 779.64 gangi móti kröfu aðalstefnanda, sem þannig sé fullgreidd. Hann mótmælir sérstaklega vaxtakröfum aðalstefnanda sem fordæmalausum og án nokkurrar lagastöðar.

Gagnkröfu sína að fjárhæð kr. 12.200.36 byggir hann á ákvæðum kaup-samnings aðilja, þ.e. 7. tölulið, og skaðleysisákvæðinu svo og á framlagðri matsgerð. Hann sundurliðar gagnkröfuna þannig, að kr. 1.664.58 séu vegna greiðslu vaxta af 3ja veðréttarláni, sem falli í hlut aðalstefnanda, kr. 4.477.78 sé hlutur aðalstefnanda af vaxtagreiðslu af 4ða veðréttarláni, kr. 5.020.00 vegna skaðabóta samkvæmt framlagðri matsgerð og kr. 1.038.00 vegna matskostnaðar, en samtals geri þetta kr. 12.200.36. Fyrsta liðinn hafi aðalstefnandi reyndar viðurkennt við munnlegan málflutning, en greiðsluskylda hans á vöxtum af óþinglýstu 4ða veðréttarláni til afhendingardags 10. júní 1978 byggist á skýrum og ótvíræðum reglum varðandi fasteignakaup og beinu ákvæði í kaupsamningi, þ.e. að hann sjálfur greiði af íbúðinni skatta og skyldur svo og vexti af áhvilandi lánnum frá afhendingardegi, en aðalstefnandi sem seljandi til sama tíma. Upplýst sé, að hann hafi fullnægt samningsskyldum sínum með greiðslu afborgunar og vaxta af greindu láni, sem aðalstefnandi hafi sjálf undirgengist að standa straum af, er hún keypti, og síðan samið um að hann sæi um sem sína skuld framvegis.

Samkvæmt hinu skýlausa ákvæði um skaðleysi sitt, ef vart yrði raka í útveggjum, hafi aðalstefnandi undirgengist skilyrðislaust að bæta sér það tjón, sem af þessum sökum hlytist. Eftir þrálátar samningstilraunir og langlundargeð hafi hann neyðst til þess að óska eftir dómkvaðningu matsmanna til að meta skaðann, sem hlotist hafi af raka- og lekaskemmdum. Matið liggir fyrir og hafi því eigi verið hnekkt. Beri því að taka kröfuna samkvæmt því svo og um matskostnað að fullu til greina.

Álit dómsins og niðurstaða.

Svo sem mál þetta er lagt fyrir og flutt, þykir edlilegt að fjalla um báðar sakir jafnhliða og í samfelldu máli og draga úrslit saman í loknaniðurstöðu. Í samræmi við það verður ákvörðun um málskostnað í einu lagi fyrir báðar sakir.

Ágreiningslaust er, að aðalstefndi á eftir að greiða kr. 13.000.00 af kaupverði íbúðarinnar, sbr. 5. tölulið kaupsamningsins, að frádregnum lögmætum og viðurkenndum gagnkröfum, svo sem vegna vaxtagreiðslna af áhvilandi lánnum, sem koma áttu í hlut aðalstefnanda samkvæmt fastri viðskiptavenju og beinu ákvæði í kaupsamningi.

Hinn 20. febrúar 1979, er umrædd lokagreiðsla skyldi fara fram og afsala átti í búðinni til aðalstefnda, stóðu svo sakir, að hann hafði greitt vexti af 3ja veðréttarláni, kr. 1.664.58, sem koma áttu í hlut aðalstefnanda, og sömuleiðis kr. 4.477.78 af óþinglýstu 4ða veðréttarláni, sem hann taldi, að koma ætti í hlut aðalstefnanda einnig. Hefur aðalstefnandi viðurkennt

skyldu sína til greiðslu greindra vaxta af fyrrgreinda láninu, en synjar fyrir hið síðara.

Þegar virt eru öll atvik varðandi ágreiningsefni þetta svo og rök aðilja, verður að álíta, að aðalstefnandi hafi réttilega verið að fullnægja skyldum sínum samkvæmt kaupsamningi aðilja, er hann greiddi af umræddu veðbréfi afborgun og vexti frá 9. desember 1977. Verður eigi talið, að honum hafi borið nokkur skylda til að leita samþykkis eða hafa samráð við aðalstefnanda um borgunina. Með tilvísun til kaupsamnings aðilja og viðskiptavenju bar aðalstefnandna að standa straum af greiðslu vaxta umrædda láns frá 7. desember 1977 til 10. júní 1978. Ber því að taka til greina gagnkröfu aðalstefnda reista á því.

Aðiljar eru á einu máli um það, að umrætt skaðabótaákvæði hafi verið sett í klaupsamninginn að ósk aðalstefnanda. Þykir rétt, svo sem öll atvik voru, að skýra umrætt ákvæði nákvæmlega eftir orðanna hljóðan, en ekki rúmt. Verður því talið, að aðalstefnandi hafi skuldbundið sig til að bæta aðalstefnda það tjón, sem beinlínis hlytist af raka og leka í útveggjum og aðgerðum til að koma í veg fyrir frekari skemmdir.

Dómendur hafa farið á vettvang og gert skoðun. Það er álit þeirra, að matsgerð hinna dómkvöddu manna hafi í engu verið hnekkt af aðalstefnanda, enda fjalla mótmæli af hans hálfu gagnvart matinu hvorki um hæfi matsmannanna né um niðurstöður þeirra. Óhrakin er sú staðhæfing matsmannanna, að þeir hafi boðað lögmann aðalstefnanda til matsskoðunar. Þegar það er athugað, sem nú hefur verið rakið, þykir rétt að leggja matsgerðina til grundvallar bótum, sem aðalstefndi á rétt á vegna raka- og leka-skemmda í útveggjum.

Þegar matsgerðin er virt svo og framburður hinna dómkvöddu manna, er það álit dómsins, að hún fjalli um nokkuð viðtækara svið og fleiri þætti en bókstafstúlkun orðanna í greindu samningsákvæði gefur tilefni til. Kemur þetta greinilega fram við skoðun á staðnum og í sundurliðun matsmannanna á matsupphæðinni, en þar eru stórir liðir, sem varða atriði, sem telja verður, að hafi verið sýnileg við skoðun, svo sem viðgerðir utanhúss vegna múrbrota. Að þessu athuguðu þykja bætur til handa aðalstefnda vegna leka og raka í útveggjum hæfilega ákveðnar kr. 3.000.00.

Um kröfu aðalstefndu til matskotnaðar, kr. 1.038.00, verður fjallað við ákvörðun málskostnaðar, sbr. 5. tölulið 175. gr. laga nr. 85/1936.

Samkvæmt því, sem nú er sagt, verða gagnkröfur aðalstefnanda á hendur aðalstefnanda að upphæð kr. 9.142.36 teknar til greina og verður aðalstefnandi dæmdur til greiðslu þeirrar fjárhæðar. Heildarniðurstaða í báðum sökum verður þá sú, að aðalstefndi verður dæmdur til að greiða aðalstefnanda kr. 3.857.64 (13.000.00 ÷ 9.142.36), en með almennum innlánsvöxt-

um bankastofnana frá 20. febrúar 1979 til greiðsludags. Gegn greiðslu nefndrar fjárhæðar ber að dæma aðalstefnanda til útgáfu afsals til aðalstefnda fyrir greindri íbúð í samræmi við ákvæði kaupsamnings þeirra frá 28. mars 1978.

Eftir þessum úrslitum og með hliðsjón af öllum málsatvikum þykir rétt, að aðalstefndi greiði aðalstefnda kr. 4.000.00 upp í málskostnað, sem að öðru leyti falli niður.

Dómur þessi er uppkveðinn af Ólafi Stefáni Sigurðssyni héraðsdómara og meðdómendum Kristni Kristinssyni húsasmíðameistara og Ólafi H. Pálssyni múrarameistara.

D ó m s o r ð:

Aðalstefndi, Svavar G. Jónsson, greiði aðalstefnanda, Bonnie Laufeyju Dupuis, kr. 3.857.64 með 19% ársvöxtum frá 20. 2. 1979 til 1. 6. 1979, en með 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. 9. 1979, en með 27% ársvöxtum frá þeim degi til 1. 12. 1979, en með 31% ársvöxtum frá þeim degi til 1. 6. 1980, með 35% ársvöxtum frá þeim degi til 1. 6. 1981 og með 34% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags — allt gegn afhendingu afsals úr hendi aðalstefnanda fyrir 4ra herbergja íbúð á 1. hæð hússins nr. 4 við Melgerði í Kópavogi í samræmi við ákvæði kaupsamnings aðilja frá 28. mars 1978.

Aðalstefnandi greiði aðalstefnda kr. 4.000.00 upp í málskostnað, sem að öðru leyti falli niður.

Fimmtudaginn 8. nóvember 1984.

Nr. 104/1984. **Ákærvaldið**

(Þórður Björnsson ríkissaksóknari)
gegn

John Ernest Benedikz

(Hafsteinn Baldvinsson hrl.)

Bifreiðar. Brot gegn umferðarlögum.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Guðmundur Skaftason, Halldór Þorbjörnsson, Magnús Thoroddsen og Sigurgeir Jónsson.