

73.526,22 frá þeim degi til 1. ágúst 1983, af kr. 61.175,11 frá þeim degi til 1. september 1983, af kr. 48.824,00 frá þeim degi til 7. september 1983, með 45% ársvöxtum af kr. 30.317,20 frá 10. janúar 1983 til 1. apríl 1983, af kr. 74.607,20 frá þeim degi til 21. september 1983, með 37% ársvöxtum af kr. 126.962,93 frá þeim degi til 21. október 1983, með 36% ársvöxtum frá þeim degi til 21. nóvember 1983, með 32% ársvöxtum frá þeim degi til 21. desember 1983, með 25% ársvöxtum frá þeim degi til 21. janúar 1984, með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1985, með 32% ársvöxtum frá þeim degi til 1. febrúar 1985, en með 3,75% mánaðarvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Málskostnaður fellur niður.

Gjafsóknarkostnaður aðalstefnanda, þar með talin gjafsóknarlaun skipaðs talsmanns hans, Gests Jónssonar hrl., kr. 50.000,00, greiðist úr ríkissjóði.

Þriðjudaginn 23. desember 1986.

Nr. 252/1984. **Hólmur Tryggvason**

(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

gegn

Guðmundi Bjarna Daníelssyni

og gagnsök

(Páll Arnór Pálsson hrl.)

Fasteignakaup. Gallar. Vextir. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Bjarni K. Bjarnason, Guðmundur Jónsson, Guðmundur Skaftason, Guðrún Erlendsdóttir, Halldór Þorbjörnsson og Magnús Thoroddson.

Aðaláfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 19. desember 1984, að fengnu áfrýjunarleyfi samkvæmt 2. mgr. 20. greinar laga nr. 75/1973, 28. nóvember 1984. Hann gerir þessar dómkröfur:

1. Að gagnáfrýjandi verði dæmdur til að gefa út og afhenda honum afsal fyrir einbýlishúsinu Kópubraut 8 í Njarðvík ásamt bíl-skúrssökkli og lóðarleiguréttindum gegn afhendingu veðskuldabréfs að fjárhæð 67.029,15, tryggðu með 2. veðrétti í nefndri fasteign.

2. Að gagnáfrýjandi verði dæmdur til að greiða honum skaðabætur að fjárhæð 43.170,00 krónur með 19% ársvöxtum frá stefnubirtingardegi 31. janúar 1984 til 13. ágúst s.á., 24% ársvöxtum frá þeim degi til 27. ágúst s.á., 25% ársvöxtum frá þeim degi til 18. september s.á., 25,5% ársvöxtum frá þeim degi til 11. október s.á., 26% ársvöxtum frá þeim degi til 25. s.m., 27,5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1985, 34% ársvöxtum frá þeim degi til 21. s.m., 37% ársvöxtum frá þeim degi til 11. maí s.á., 35% ársvöxtum frá þeim degi til 21. ágúst s.á., 36% ársvöxtum frá þeim degi til 21. nóvember s.á., 39% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1986, með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 11. mars 1986, með 20% ársvöxtum frá þeim degi til 1. apríl s.á., en með 15,5% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

3. Að honum verði dæmd sýkna af öllum kröfum gagnáfrýjanda í málinu.

4. Að gagnáfrýjandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 24. desember 1984 samkvæmt heimild í 3. mgr. 20. greinar laga nr. 75/1973. Dómkröfur hans eru þessar:

Aðalkrafa:

1. Að hann verði sýknaður af öllum kröfum aðaláfrýjanda í málinu, þeim er um er fjallað í aðalsök í héraði.

2. Að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða honum 209.082,00 krónur með vöxtum svo sem hér segir: 37% ársvöxtum af 335.250,00 krónum frá 30. september 1983 til 21. október s.á., 36% ársvöxtum frá þeim degi til 21. nóvember s.á., 32% ársvöxtum frá þeim degi til 13. desember s.á., en síðan með sömu vöxtum af 135.250,00 krónum til 21. desember s.á., 25% ársvöxtum til 21. janúar 1984, 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1985, 32% ársvöxtum frá þeim degi til 1. febrúar s.á., 45% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars s.á., 48% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní s.á.,

42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september s.á., 45% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1986, 33% ársvöxtum frá þeim degi til 1. apríl s.á., 27% ársvöxtum frá þeim degi til 15. maí s.á., en með 27% ársvöxtum af 209.082,00 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá er þess sérstaklega krafist að dæmt verði að „vextir verði þannig reiknaðir að áföllnum vöxtum verði bætti við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti.“

Til vara krefst gagnáfrýjandi þess í þessum þætti málsins (gagnsök í héraði) að fjárhæð sú, sem honum verði dæmd, verði ákveðin 135.250,00 krónur ásamt vöxtum eins og að framan greinir, bæði að því er varðar upphafstíma vaxta, vaxtafót og lagningu vaxta við höfuðstól, svo og um fjárhæðir þær, er vextir reiknist af, að öðru leyti en því að einnig frá 15. maí 1986 til greiðsludags reiknist vextirnir af 135.250,00 krónum í stað 209.082,00 króna. Jafnframt verði aðaláfrýjanda þá dæmt skylt að gefa út veðskuldabréf að fjárhæð 67.029,15 krónur, er beri 20% ársvexti frá 15. nóvember 1985. Verði veðskuldabréfið tryggt með 2. veðrétti í Kópubraut 8 og greiðist það með 4 jöfnum afborgunum 15. maí og 15. nóvember ár hvert, í fyrsta sinn 15. maí 1986, ásamt vöxtum er komi í gjalddaga á sömu dögum og afborganir.

3. Að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Varakrafa.

Að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og aðaláfrýjandi dæmdur til að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti.

Ráða má af málflutningi að ekki sé ágreiningur um að hinar samrættu fjárkröfur aðilja hvors um sig á hendur hinum skuli látnar mætast að því leyti sem þær verða teknar til greina og aðeins kveðið á um það í dómi að mismuninn skuli greiða með vöxtum.

I.

Aðaláfrýjandi sundurliðar fébótakröfur sínar með þeim hætti sem greint er í hinum áfrýjaða dómi. Reiknar hann þær því samtals 183.170,00 krónur en dregur frá 140.000,00 krónur, sem ógreiddar eru af kaupverði, og krefur gagnáfrýjanda um mismuninn, 43.170,00 krónur.

Verður þá vikið að einstökum kröfuliðum.

Um 1. kröfulið:

Kröfuliður þessi er um greiðslu beins kostnaðar við úrbætur á ýmsum göllum á hinni seldu húseign svo sem sá kostnaður var metinn af dómkvöddum mönnum. Nánar er kröfuliðurinn þannig sundurliðaður samkvæmt matsgerðinni:

1. Kostnaður við að skipta um járn og pappa á þaki og við aðrar lagfæringar á þaki	76.500,00 kr.
2. Efni og vinna vegna ófullnægjandi festingar á burðarvegg	16.200,00 kr.
3. Viðgerð á skemmdum á lofti í barna-herbergi vegna leka	750,00 kr.
4. Kostnaður við festingu á miðstöðvarofnum	1.500,00 kr.
Alls	94.950,00 kr.

Um 1. lið í matsgerð.

Svo sem segir í hinum áfrýjaða dómi var tekið fram í skriflegum kaupsamningi aðilja, að kaupanda, aðaláfrýjanda máls þessa, væri kunnugt um að húsið væri ekki smíðað allt af fagmönnum þannig að búast mætti við því að laga þyrfti ýmislegt af því sem búið væri að vinna í því. Þá verður að telja sannað að aðaláfrýjanda hafi verið greint sérstaklega frá því við undirritun kaupsamningsins að þakið á húsinu hefði verið klætt með notuðu bárujárnni. Þegar hvort tveggja þetta er virt þykir aðaláfrýjandi, sem er húsasmiður, ekki geta krafið gagnáfrýjanda um skaðabætur vegna þess að húspak var klætt með áður notuðu bárujárnni og lagning þess og neglingu var ábótavant.

Ekki hefur verið hnekkt því mati héraðsdóms, sem skipaður var byggingafróðum meðdómendum, að ekki verði ætlast til að við skoðun kæmi aðaláfrýjandi auga á ófullnægjandi festingu þaks eða vöntun á loftræstingu. Er annmarki þessi slíkur, að hinn sérstaki fyrirvari í kaupsamningnum þykir ekki taka til hans. Ekki liggur fyrir í málinu hvað sérstaklega kosti að bæta úr þessu, en héraðsdómendur telja að fjarlægja þurfi klæðningu á þaki ásamt pappa svo og járn af þakinu. Þegar þetta er virt ber að dæma aðaláfrýj-

anda bætur vegna þessa og verða þær ákveðnar að álitum 50.000,00 krónur.

Um 2. lið í matsgerð.

Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms og fyrirvara gagnáfrýjanda í kaupsamningi verður hann sýknaður af þessum kröfulið.

Um 3. og 4. lið í matsgerð.

Gagnáfrýjandi hefur fallist á kröfur aðaláfrýjanda samkvæmt þessum liðum matsgerðarinnar. Verða þeir því teknir til greina með samtals 2.250,00 krónum (750,00 + 1.500,00 krónum) svo sem aðaláfrýjandi krefst.

Samkvæmt þessu verður 1. kröfuliður aðaláfrýjanda tekinn til greina með samtals 52.250,00 krónum (50.000,00 + 2.250,00 krónum).

Um 2. kröfulið:

Ekki er tölulegur ágreiningur um þennan kröfulið og aðaláfrýjandi viðurkennir skyldu sína til að greiða hann. Verður hann því tekinn til greina.

Um 3. kröfulið:

Staðfesta má úrlausn héraðsdóms um þennan kröfulið.

Um 4. kröfulið:

Aðaláfrýjandi hefur ekki sýnt fram á að sér hafi verið þörf á lögmannaaðstoð nema til undirbúnings málshöfðunar og verður úrlausn héraðsdóms staðfest.

Um 5. kröfulið:

Staðfesta ber héraðsdóm um þennan kröfulið.

Alls verða fébótakröfur aðaláfrýjanda samkvæmt þessu teknar til greina með 54.750,00 krónum.

II.

Kröfur gagnáfrýjanda, þær sem um er fjallað í gagnsök í héraði, eru á því reistar að aðaláfrýjandi hafi ekki fullnægt skyldum sínum um greiðslu kaupverðs.

Ákvæði kaupsamnings um þetta eru rakin í II kafla hins áfrýjaða dóms. Vanefndir aðaláfrýjanda telur gagnáfrýjandi vera þessar:

1. Af þeim 390.000,00 krónum, sem greiða skyldi 30. september 1983, hafi aðaláfrýjandi eigi galdið 200.000,00 krónur fyrr en 13. desember 1983. Þá hafi 140.000,00 krónur af þeirri greiðslu alls eigi verið goldnar vegna þeirra gagnkrafna sem aðaláfrýjandi hafi talið sig eiga. Réttmætar gagnkröfur aðaláfrýjanda séu ekki nema þær 4.750,00 krónur sem áður er frá greint að hann viðurkennir. Séu eftirstöðvar þessarar greiðslu því 135.250,00 krónur.

2. Aðaláfrýjandi hafi ekki gefið út veðskuldabréf að fjárhæð 134.058,30 krónur, svo sem um var samið. Greiddar hafi verið 67.029,15 krónur af þeirri fjárhæð; séu ógoldnar eftirstöðvar því 67.029,15 krónur. Verði þær að teljast fallnar í gjalddaga. Að öðrum kosti beri aðaláfrýjanda að gefa út umsamið skuldabréf fyrir þeim eftirstöðvum.

3. Aðaláfrýjandi skuldi umsamda vexti, 20% ársvexti, af þeim 67.029,15 krónum sem hann hafi galdið af þeirri fjárhæð sem hann átti að gefa út skuldabréf fyrir. Nemi sú skuld 6.703,00 krónum.

Samkvæmt þessu fær gagnáfrýjandi út kröfufjárhæðina 209.082,00 krónur (sic) $(135.250,00 + 67.029,15 + 6.703,00)$.

Ágreiningslaust er að aðaláfrýjandi hefur ekki greitt gagnáfrýjanda 140.000,00 krónur af þeim hluta kaupverðs sem hann átti að greiða í peningum. Til frádráttar þeirri upphæð kemur sú fjárhæð sem gagnáfrýjanda ber að greiða sem skaðabætur eftir því sem áður var sagt. Verður aðaláfrýjandi því dæmdur til að greiða gagnáfrýjanda 85.250,00 krónur $(140.000,00 \text{ krónur} - 54.750,00 \text{ krónur})$.

Aðaláfrýjandi átti að greiða 134.058,30 krónur af kaupverði með skuldabréfi með veði í eigninni og átti það að greiðast með jöfnum afborgunum, tveimur á ári, í 4 ár, í fyrsta sinn 15. maí 1984 svo sem lýst er í héraðsdómi. Hann hefur ekki enn gefið út skuldabréfið en greitt 4 fyrstu afborganirnar. Í greinargerð sinni til Hæstaréttar 7. apríl 1986 krafðist gagnáfrýjandi að aðaláfrýjandi gæfi út skuldabréf fyrir eftirstöðvunum, 67.029,15 krónur. Krafa hans um að aðaláfrýjandi greiði þá fjárhæð alla í reiðufé virðist vera reist á að greiðslur 15. maí og 15. nóvember 1986 séu enn ógoldnar og skuldin af þeirri ástæðu öll gjaldkræf. Sú krafa var gerð við munnlegan málflutning og var ekki reifuð þannig að hún verði tekin til greina.

Hins vegar er rétt að dæma aðaláfrýjanda til að greiða í peningum hinar gjaldföllnu greiðslur, en gefa út skuldabréf fyrir eftirstöðvunum, 33.514,50 krónur.

Loks hefur gagnáfrýjandi krafist þess að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða honum 6.703,00 krónur vegna vangoldinna vaxta. Gagnáfrýjandi hefur ekki gert þá grein fyrir kröfu þessari að hún verði tekin til greina.

Samkvæmt þessu verður aðaláfrýjandi dæmdur til að greiða gagnáfrýjanda 118.764,50 krónur (85.250,00 + 33.514,50 krónur) ásamt vöxtum eins og síðar verður greint, og gefa út skuldabréf með veði í Kópubraut 8 í Njarðvík að fjárhæð 33.514,50 krónur með vöxtum og gjalddaga eins og í dómsorði segir, gegn afsali fyrir sömu fasteign.

III.

Aðiljar hafa í málinu hagað kröfugerð sinni um vexti með ólíkum hætti, og hefur aðaláfrýjandi krafist dómvaxta samkvæmt lögum nr. 56/1979 af kröfum sínum. Vegna framangreinds skuldajafnaðar þarf ekki að fjalla um þá vaxtakröfu sérstaklega.

Gagnáfrýjandi skýrir vaxtakröfu sína svo, að hún sé um dráttarvexti samkvæmt auglýsingum Seðlabanka Íslands. Hefur hann sérstaklega vísað þar til kafla IV, 2) b) í auglýsingum bankans dags. 16. september 1983, 20. desember 1984 og auglýsingar, dags. 21. febrúar 1985.

Aðaláfrýjandi mótmælir að vextir verði reiknaðir frá fyrri tíma en 13. desember 1983. Hafi ástæðan til þess að áður greindar 200.000,00 krónur af umsaminni greiðslu 30. september 1983 voru eigi greiddar fyrr en 13. desember á því ári verið sú, að gagnáfrýjandi hafi ekki fullnægt samningsskyldu sinni til að aflétta áhvilandi veðskuldum af eigninni fyrr en 8. desember 1983.

Gagnáfrýjandi hefur viðurkennt að dregist hafi að aflétta veðskuldunum. Verður ekki annað séð en að aðaláfrýjandi hafi greitt umræddar 200.000,00 krónur þegar eftir að hann fékk að vita, að þetta hefði verið gert. Eigi er fulljóst hversu háar hinar áhvilandi veðskuldir voru. Eins og hér stendur á þykir ekki rétt að dæma gagnáfrýjanda dráttarvexti af greiðslu þessari eða reikna vexti af kröfu hans frá fyrri tíma en 13. desember 1983. Verða vextirnir ákveðnir þeir sem síðar segir.

Gagnáfrýjandi hefur sérstaklega krafist þess að dæmt verði að honum sé heimilt að bæta áföllnum dæmdum dráttarvöxtum árlega við höfuðstól krafna sinna. Þeirri kröfugerð er mótmælt af hálfu aðaláfrýjanda.

Í 2. grein tilskipunar 27. maí 1859 var eiganda skuldar heimilað að krefjast sérstakra lögsóknarvaxta frá þeim degi, er hann leitaði réttar síns. Svo var litið á, að lögsóknarvextir þessir væru einfaldir ársvextir með vaxtafæti eftir því sem nánar var tiltekið í greininni. Með 5. grein laga nr. 73/1933, um bann við okri, dráttarvexti o.fl., var lögtekið að skuldara væri skylt að greiða dráttarvexti af skuld sinni þegar frá eindaga hennar. Eftir sem áður var þó litið svo á að skuldareigandi mætti ekki leggja við höfuðstólinn áfallna dráttarvexti, og krefjast dóms fyrir dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð.

Sú breyting, sem gerð var á 1. - 3. gr. laga nr. 73/1933 með 31. grein laga nr. 4/1960, leiddi til þess að eftirleiðis hlutu vextir af sparifjárreikningum að hafa áhrif á dráttarvaxtafót í ýmsum tilvikum. Eftir sem áður voru lögin þó skilin þannig í framkvæmd að dráttarvextir væru reiknaðir sem einfaldir vextir, án tillits til þess að vöxtum af innstæðum á sparifjárreikningum var árlega bætt við höfuðstólinn.

Með 1. gr. laga nr. 71/1965 var 5. gr. laga nr. 58/1960 breytt í það horf að skuldari, er greiddi ekki skuld sína á réttum tíma, skyldi vera skyldur til, frá eindaga hennar uns hann greiddi skuldina, að greiða skuldareiganda þá dráttarvexti af henni sem Seðlabanki Íslands ákvæði samkvæmt 13. gr. laga nr. 10/1961. Í auglýsingum sínum um vexti kvað Seðlabankinn á um dráttarvexti af víxlum, tékkum og af lánum. Var þá vafi á hvaða dráttarvexti ætti að greiða af ýmsum öðrum kröfum. Ein út af fyrir sig raskaði umrædd lagabreyting því ekki að dráttarvextir væru í lögskiptum manna reiknaðir sem einfaldir vextir.

Er frá leið tók Seðlabankinn að gera ráð fyrir því í auglýsingum sínum að dráttarvöxtum af lánum væri bætt við höfuðstól. Slík ákvæði voru meðal annars í III. kafla í auglýsingum bankans dags. 17. nóvember 1983 og 20. desember 1984. Sambærileg ákvæði voru hins vegar ekki í IV. kafla 2) b) í sömu auglýsingum. Með auglýsingu dags. 18. janúar 1985 var síðast nefndu ákvæði breytt. Varð það nú svohljóðandi: „Greiði skuldari ekki skuld sína á réttum

tíma, er skuldareiganda heimilt frá eindaga til greiðsludags að krefjast vanskilavaxta (dráttarvaxta) af gjaldfallinni fjárhæð skv. ákvæðum III. 1) hér að framan“. Verður að líta svo á að með þessu hafi verið samræmd ákvæðin um dráttarvexti og þeim skuldareigendum, sem IV. kafla 2) b) tók til, veitt sama heimild til að bæta dráttarvöxtum við höfuðstól og þeim er kröfur áttu sem féllu undir III. kafla.

Telja verður að sú heimild, sem Seðlabankinn hefur samkvæmt 5. gr. laga nr. 58/1960, sbr. 1. gr. laga nr. 71/1965, sbr. 13. gr. laga nr. 10/1961, til að kveða á um dráttarvexti, taki til ákvarðana bæði um vaxtahæð og vaxtareikning. Með auglýsingu sinni, dags. 18. janúar 1985, er áður var greind, rýmkaði bankinn áður veittar heimildir samkvæmt III. kafla 1) til að bæta áföllnum dráttarvöxtum við höfuðstól. Sú breyting verður þó ekki talin hafa haft afturvirk áhrif þannig að gagnáfrýjandi geti reist á henni rétt sér til handa til að bæta áður áföllnum dráttarvöxtum af kröfu sinni við höfuðstól hennar. Og þar sem krafa hans í máli þessu er um að öllum dæmdum dráttarvöxtum skuli árlega bætt við höfuðstólinn en án þess að þetta sé nánar afmarkað í kröfugerð eða í málsreifun, verður hún ekki tekin til greina.

Samkvæmt framansögðu verða gagnáfrýjanda dæmdir vextir af hinni dæmdu fjárhæð svo sem hér segir: 32% ársvextir af 85.250,00 krónum frá 13. desember 1983 til 21. s.m., 25% ársvextir frá þeim degi til 21. janúar 1984, 19% ársvextir frá þeim degi til 1. janúar 1985, 30,8% ársvextir frá þeim degi til 1. febrúar 1985, 39% ársvextir frá þeim degi til 1. mars s.á., en 48% ársvextir frá þeim degi til 1. júní s.á., 42% ársvextir frá þeim degi til 1. september s.á., en 45% ársvextir frá þeim degi til 1. mars 1986, en 33% ársvextir frá þeim degi til 1. apríl s.á., en 27% ársvextir frá þeim degi til 15. maí 1986, en síðan sömu vextir af 102.007,25 krónum frá þeim degi til 15. nóvember 1986 en af 118.764,50 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

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

D ó m s o r ð:

Aðaláfrýjandi, Hólmur Tryggvason, greiði gagnáfrýjanda, Guðmundi Bjarna Danielssyni, 118.764,50 krónur með 32%

ársvöxtum af 85.250,00 krónum frá 13. desember 1983 til 21. s.m., 25% ársvöxtum frá þeim degi til 21. janúar 1984, 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1985, 30,8% ársvöxtum frá þeim degi til 1. febrúar 1985, 39% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars s.á., en 48% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní s.á., 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september s.á., en 45% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1986, 33% ársvöxtum frá þeim degi til 1. apríl s.á., en 27% ársvöxtum frá þeim degi til 15. maí 1986, en síðan með sömu vöxtum af 102.007,25 krónum frá þeim degi til 15. nóvember s.á., en af 118.764,50 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Ennfremur gefi aðal-áfrýjandi út veðskuldabréf að fjárhæð 33.514,50 krónur, tryggt með 2. veðrétti í fasteigninni Kópubraut 8 í Njarðvík, er beri 20% ársvexti frá 15. nóvember 1985 og greiðist með tveimur jöfnum afborgunum, 15. maí 1987 og 15. nóvember 1987, allt gegn afhendingu afsals fyrir fasteigninni.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

hæstaréttardómaranna Guðmundar Jónssonar og Guðmundar Skaftasonar.

Gagnáfrýjandi krefst þess „að vextir verði þannig reiknaðir að áföllnum vöxtum verði bætt við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti“ og vextir síðan reiknaðir af nýjum höfuðstól hennar.

Talið hefur verið að í lögum væri ekki almenn regla er af mætti leiða skyldu skuldara til að greiða vaxtavexti. Lög nr. 73/1933 um bann við okri, dráttarvexti o.fl. veittu kröfuhafa ekki sjálfstætt heimild til að krefja skuldara vaxtavaxta. Þó gat kröfuhafi krafist vaxtavaxta væri byggt á gildri réttarheimild svo sem samningi eða venju. Með breytingu á lögum nr. 73/1933 og lögum nr. 58/1960 og með 13. gr. laga nr. 10/1961 um Seðlabanka Íslands var honum

fengið vald til að ákveða hámark og lágmark vaxta. Þegar virt er orðalag þeirrar greinar og forsaga hennar þykir ekki viðhlítandi að skýra hana rýmra en svo að bankanum hafi einungis verið falið að kveða á um vaxtafót en ekki höfuðstól skuldar til vaxtareiknings. Tilgangur með þessum lagabreytingum var sá að fá bankanum vald yfir vaxtafætinum í hagstjórnarskyni en ekki vald til að mæla fyrir um rétt og skyldur í skuldaskiptum eins og hér hagar til. Hafa því augýsingar bankans ekki þýðingu fyrir úrlausn málsins að þessu leyti. Geta ber þess að auglýsingar þær er mál þetta varða kveða ekki á um töku vaxtavaxta, en setja útreikningum þeirra vissar skorður, ef taka þeirra er á annað borð heimil.

Með vísan til framanritaðs teljum við að hafna beri framan-greindri kröfu gagnáfrýjanda. Að öðru leyti erum við samþykkir dómsatkvæði meirhluta dómara.

Dómur bæjarþings Keflavíkur og Njarðvíkur 4. maí 1984.

I.

Mál þetta var dómtekið 13. þ.m.

Upphaflega er málið höfðað af Hólvari Tryggvasyni verkamanni (sic), nnr. 4258-4509, Kópabraut 8, Njarðvík með stefnu, birtri 31. janúar 1984, gegn Guðmundi Bjarna Danielssyni húsasmið (sic), nnr. 3053-5405, Miðtúni 1, Keflavík.

Með gagnstefnu, birtri 7. mars 1984, höfðaði Guðmundur Bjarni Danielsson, hér á eftir nefndur gagnstefnandi, gagnsök gegn Hólvari Tryggvasyni, hér á eftir nefndur aðalstefnandi.

Dómkröfur aðalstefnanda í aðalsök eru þessar:

1) Að gagnstefnanda verði gert að gefa út og afhenda honum afsal fyrir einbýlishúsinu að Kópabraut 8, Njarðvík ásamt tilheyrandi bílskúrssökkli og lóðarleiguréttindum gegn afhendingu veðskuldabréfs að fjárhæð kr. 134.058,30 sem tryggt sé með 2. veðrétti í fasteigninni að Kópabraut 8, Njarðvík.

2) Að gagnstefnanda verði gert að greiða honum skaðabætur að fjárhæð kr. 43.170 með hæstu lögleyfðu innlánsvöxtum (dómvöxtum skv. lögum nr. 56/1979) frá stefnubirtingardegi til greiðsludags.

3) Að gagnstefnanda verði gert að greiða honum málskostnað skv. lágmarksgjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Í aðalsök eru dómkröfur gagnstefnanda þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum aðalstefnanda og honum tildæmdur málskostnaður úr hendi hans.

Dómkröfur gagnstefnanda í gagnsök eru þær að aðalstefndi greiði honum kr. 137.500 ásamt 37% ársvöxtum af kr. 337.500 frá 30. september 1983 til 21. október s.á., 36% ársvöxtum af sömu fjárhæð frá þeim degi til 21. nóvember s.á., 32% ársvöxtum af sömu fjárhæð frá þeim degi til 13. desember s.á., 32% ársvöxtum af kr. 137.500 frá þeim degi til 21. desember s.á., 25% ársvöxtum af sömu fjárhæð frá þeim degi til 21. janúar 1984 og 19% ársvöxtum af sömu fjárhæð frá þeim degi til greiðsludags, þannig reiknað að áfallnir vextir bætist við höfuðstól á 12 mánaða fresti.

Þess er einnig krafist að aðalstefnanda verði gert skylt að gefa út skulda-bréf að fjárhæð kr. 134.058,30 tryggt með 2. veðrétti í Kópubraut 8, Njarðvík, með 20% ársvöxtum frá 15. apríl 1983, til 4ra ára með gjalddögum 15. maí og 15. nóvember ár hvert, í fyrsta sinn 15. maí 1984. Jafnframt er krafist málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda að mati dómsins og 19% ársvaxta á málskostnað frá dómsuppkvaðningu til greiðsludags.

Í gagnsök krefst aðalstefnandi sýknu af öllum kröfum gagnstefnanda og málskostnaðar úr hendi hans samkvæmt lágmarksgjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

II.

Hinn 29. janúar 1983 gerðu aðilar málsins fyrir milligöngu Eignamiðlunar Suðurnesja kaupsamning um kaup aðalstefnanda á einbýlishúsi gagnstefnanda nr. 8 við Kópubraut í Njarðvík ásamt tilheyrandi bílskúrsstökkli og leigulóðarréttindum. Aðdragandi kaupanna var skammur og er framlagt kauptilboð gagnstefnanda dagsett 18. janúar 1983.

Um er að ræða timburhús á einni hæð, u.þ.b. 143 m², að því er greinir í sölulýsingu fasteignasölnunnar. Einnig að það sé einungis íbúðarhæft að hálfu, en að öðru leyti rúmlega fokhelt. Búið að einangra útveggi, efni í pípulögn fylgi, sólbekki vanti svo og í öll loft, einnig lausafög og fleira.

Uppdrættir að húsinu lágu ekki fyrir við söluna utan grunnteikning. Útlitsteikningar að húsinu höfðu verið samþykktar af byggingarnefnd Njarðvíkur hinn 25. október 1977 og burðarþolsteikningar hinn 1. febrúar 1978.

Kaupverð hins selda var umsamið kr. 870.000. Útborgun, kr. 590.000, skyldi greiðast á eftirfarandi hátt:

1) Við undirritun samnings kr. 100.000. 2) Hinn 1. apríl 1983 kr. 30.000. 3) Hinn 30. júní 1983 kr. 50.000. 4) Hinn 30. september 1983 kr. 390.000. Kaupandi skyldi yfirtaka áhvílandi veðskuld á 1. veðrétti að eftirstöðvum kr. 165.941,70 og gefa út og afhenda seljanda veðskuldabréf tryggt með 2. veðrétti í hinni seldu eign, að fjárhæð kr. 134.058,30 með 20% ársvöxtum frá afhendingardegi eignarinnar og greiðast á fjórum árum 15. maí og 15. nóvember ár hvert, í fyrsta sinn 15. maí 1984.

Samkvæmt kaupsamningnum skyldi afhendingardagur eignar vera eigi síðar en 15. apríl 1983 og útgáfudagur afsals 30. september 1983 enda hefði kaupandi þá fullnægt skuldbindingum sínum og seljandi aflétt veðskuldum á 2.-8. veðréttum auk fjárnáms óviðkomandi kaupanda.

Auk tíðkanlegs ákvæðis um að eignin sé seld í því ástandi, sem kaupandi hafi kynnt sér við skoðun og sætt sig við að öllu leyti, er í kaupsamningnum svofellt ákvæði: „Húsið er ekki fullgert og tekur kaupandi við húsinu eins og ástand þess er nú. Kaupanda er kunnugt um að húsið er ekki smíðað allt af fagmönnum þannig að búast má við því að laga þurfi ýmislegt af því sem búið er að vinna í húsinu.“ Auk þess var kveðið á um að byggingar-efni, sem til væri í húsinu, fylgdi með, þ.e.a.s. efni í pípuögn að mestu fyrir utan miðstöðvarofna og 3,5 rúllur af einangrun í útveggi.

Hinn 8. ágúst 1983 var haldinn fundur með aðilum málsins á Eignamiðlun Suðurnesja vegna kvartana aðalstefnanda. Lofaði gagnstefnandi endurbótum m.a. að því leyti að þak yrði fest niður samkvæmt teikningum og „teiknað upp“ fyrir 30. september s.á. en stóð síðan ekki við það og hafði ekki heldur á greindu tímamarki aflétt veðskuldum. Aðalstefnandi stóð í skilum með þrjár fyrstu greiðslur samkvæmt kaupsamningi en þegar kom að greiðsludegi 30. september 1983 voru aðeins greiddar kr. 50.000, sem gagnstefnandi hafði reyndar fengið áður með víxli á þeim gjalddaga.

Með bréfi lögmanns aðalstefnanda, dags. 29. ágúst 1983, til gagnstefnanda eru settar fram kvartanir vegna þess að þakhalli sé mun minni en samkvæmt teikningu, frágangur á þaksperrum, klæðningu og öðrum þakviðum sé heldur ekki samkvæmt teikningu og alls ófullnægjandi, þakjárn skeytt mikið saman, notað og skemmt og vegna þakleka séu innréttingar byrjaðar að skemmast.

Aðalstefnandi fékk Sturlaug Ólafsson, húsasmíðameistara, til að skoða og meta galla á umræddri húseign. Hann mat kostnað við nauðsynlegar endurbætur kr. 145.370. Í matsgjörðinni, sem er dagsett 12. október 1983, segir m.a.: „Má í meginatriðum rekja galla húsins til þess að ekki er farið eftir samþykktum teikningum.“ Að öðru leyti verða hér tilgreindir nokkrir kaflar úr matsgjörð Sturlaugs Ólafssonar:

„1. Ástandslýsing á þakjárn:

Þakjárn ber þess merki að hafa verið notað áður því víða eru göt eftir nagla sem ekki passa. Göt þessi standa opin og er óhjákvæmilegt að eitthvað (sic) vatn fari niður um þau. Endaskörun er á járninu sem aldrei verður vatnsheld á þaki með 6-7 gráðu halla. Þegar teikning er athuguð kemur í ljós að þar er teiknaður 12 gráðu halli þ.e.a.s. þakris lækkað um 50 sm. Samkvæmt byggingarlögum frá 1979 er lágmarks halli á bárujárnsþaki 14 gráður og samkvæmt rannsóknnum Rb. „Lekaskemmdir af völdum

þakleka“ kemur í ljós að þök með 6-7 gráðu halla geta *ekki* talist örugg gegn leka.

2. Ástandslýsing á frágangi á þakvið og loftrásum: Niðurfesting á sperrum er í engu samræmi við teikningar. Þar sem hægt var að komast að til skoðunar eru tveir naglar af sex teiknuðum á veggssyllu útveggjar. Sperruás er teiknaður með 5 stk. 5 tommunöglum en þar er engin sjáanleg negling. Það er því augljóst að þakið er ekki í stakk búið til að mæta því álagi sem það getur orðið fyrir, sérstaklega hvað sogkraft varðar. Vindhlíf- ar milli sperra eru hreint fúsk og gegna ekki tilsettu hlutverki.

3) Ástandslýsing á burðarvegg undir sperruás: Samkvæmt teikningu á burðarveggur undir sperruás að vera boltaður niður í gólfplötu. Þar sem hægt er að komast að til skoðunar er enga bolta að sjá og verður því að gera ráð fyrir að eins sé komið þar sem búið er að klæða og mála.

4) Ástandslýsing á lekaskemmdum í barnaherbergi: Í barnaherbergi að sunnanverðu er loft aðeins farið að skemmast af völdum þakleka.“

Kröfum, sem settar voru fram af hálfu aðalstefnanda og bygðust aðallega á framangreindri matsgjörð, var hafnað af hálfu gagnstefnanda að undanskildum liðum sem vörðuðu annars vegar frágang á þakviðum, sperrum og loftrásum á húsinu og hins vegar lekaskemmdir í barnaherbergi.

Í málinu hefur verið lögð fram svohljóðandi matsgjörð Vilhjálms Grímssonar, tæknifræðings, og Jóns B. Kristinssonar, húsasmíðameistara, dags. 24. nóvember 1983:

„Skv. endurríti úr bæjarþingsbók Keflavíkur og Njarðvíkur 8. nóv. sl. eru undirritaðir dómkvaddir matsmenn vegna matsbeiðni frá Björgvini Þorsteinssyni hdl. dags. 24. okt. sl.

Til vettvangsgöngu var boðað með símskeyti eins og lagt var fyrir í matsbeiðni. Við vettvangsskoðun mættu aðeins Björgvin Þorsteinsson hdl. og Hólmur Tryggvason. Skoðunin fór fram 17. nóv. og síðan aftur 18. nóv. sl.

Í matsbeiðni eru matsmenn beðnir m.a. um að láta í té skriflegt og rökstutt álit á eftirfarandi:

1. Hvaða gallar séu á þaki hússins, frágangi á þakvið, þakjárni, sperrum, loftrásum og klæðningu þaksins og að hvaða leyti frágangur þaksins er öðruvísi en gert er ráð fyrir í teikningum og byggingarsamþykkt.

2. Hvaða gallar séu á frágangi burðarveggs undir sperruás.

3. Hverjar séu lekaskemmdir í lofti í barnaherbergi og hverjar séu orsakir lekans.

Um lið 1.

Í byggingarsamþykkt er gildi 1967-1979 er ekki getið um lágmarkspakhalla, en í reglugerð frá 1979 er þess krafist að sé þakhalli undir 14° skulu þakplötur vera ósamsettar á lengdina.

Járnið á þaki hússins er að mestum hluta (ca. $\frac{3}{4}$) notað (gamalt) járn og samsett sem næst miðja vegu milli mænis og þakskeggs. Þakhalli er 8°. Auk þess engin þétting sjáanleg á plötusamskeytum.

Negling á sperrum er ófullnægjandi. Festingin er 2 málmvinklar á hverri sperru við útvegg, negldir með 2 stk. 2" nöglum. Skv. burðarþolsupph. dags. 8. des. 1977 af þakviðnum er gert ráð fyrir að notað sé gyrði sem neglt sé með 3 stk. 2½" nöglum í hvorn enda, sem er í knappasta lagi að okkar áliti.

Ennfremur vantar neglingu í mænissamskeyti sbr. áðurnefndan upphrátt (dags. 8. des. 1977) sem nemur 2-3 stk. 5" nöglum í hver samskeyti. Sperrufesting í burðarvegg við mæni er ófullnægjandi á sama hátt og festing í útvegg.

Loftræsting á þaki er engin en skylt er að hún sé a.m.k. 8 cm² fyrir hvern m² þakflatar skv. byggingarsamþykkt sem gildi 1967-1979.

Um lið 2.

Fótstykki í burðarvegg undir sperruás er fest með skotnöglum með 50 cm millibili niður í steypta gólfplötu, sem er ófullnægjandi. Nota skal boltafestingar til þess að flytja sogátak frá þaki niður í grunn (c/c - 1,2m).

Stafir burðarveggs eru aðeins „stikknegldir“ í fótstykki og vel negldir í staf. Einnig vantar gyrði frá staf og yfir veggjalægju að séð verður.

Um lið 3.

Leki í barnaherbergi er að öllum líkindum vegna óþéttrar járnklæðningar á þaki. Sjáanlegar skemmdir á lofti eru þær að vegna rakans hefur fylliefni sem hylja átti hefti bólgnað og orðið sýnilegt á ca. 1 m kafla.

Aðrir gallar sem fram komu við vettvangsskoðun voru eftirfarandi:

1. Allir miðstöðvarofnar voru lausir, nema í stofu.
2. Glugga vantar í forstofu.
3. Milliveggur er skakkur, þ.e. gólfplötur er hornskakkur um 13 cm í barnaherbergi við hlið anddyris.

Verklýsing og kostnaðaráætlun skv. framansögðu.

1. Þak.

Skipta þarf um járn og pappa á þaki. Einnig þarf að rífa upp hluta af timburklæðningu á þaki til þess að komast að þakfestingum.

Kostnað við þetta áætla matsmenn alls kr. 76.500,00 efni og vinna.

2. Burðarveggur undir sperruás.

Rífa þarf þilplötur af annarri vegglið og bora fyrir múrboltum og bæta í veggstafafestingar.

Kostnað við þetta má áætla kr. 16.200,00, efni og vinna innifalin.

3. *Lekaskemmdir.*

Lekaskemmdir í lofti barnaherbergis. Mála og sparsla loft alls kr. 750,00.

4. *Aðrir gallar sem bent var á við vettvangsskoðun:*

4.1 Festing á miðstöðvarofnum alls kr. 1.500,00.

4.2 Gluggi í forstofu alls kr. 8.500,00. Ísetning innifalin með efni og vinnu.

4.3 Réttta af skakkan vegg á milli barnaherbergis og forstofu alls kr. 4.400,00.

Kostnaður samtals kr. 107.850.“

Með bréfi lögmanns aðalstefnanda til gagnstefnanda, dags. 7. desember 1983, er lýst yfir skuldajöfnuði vegna bótakrafna að fjárhæð kr. 185.130 og krafist afsals fyrir umræddri fasteign gegn efndum að öðru leyti af hálfu beggja aðila á ákvæðum kaupsamings.

Samkvæmt veðbókarvottorði dags. 7. desember 1983 hafði gagnstefnandi þá aflétt veðskuldum af eigninni, sem honum bar samkvæmt kaupsamningi.

Hinn 13. desember 1983 greiddi aðalstefnandi gagnstefnanda kr. 200.000 og voru þá settir fyrirvarar af beggja hálfu.

III.

Sturlaugur Ólafsson og hinir dómkvöddu matsmenn komu fyrir dóminn, staðfestu matsgjörðir sínar og gáfu á þeim nokkrar skýringar.

Aðalstefnandi skýrði svo frá að er hann skoðaði umrædda húseign fyrir gerð kaupsamnings hafi aðstæður ekki verið góðar til skoðunar að utanverðu, m.a. verulegur jafnfallinn snjór á þaki. Hann kvaðst hafa tekið eftir ófaglegum vinnubrögðum á ýmsu innanhús, t.d. á þilplötum og gluggum, og hefði fyrirvari í kaupsamningi lotið að slíkum atriðum.

Þak hafi ekki verið klætt að innanverðu né heldur burðarveggur í stofu og hefði verið unnt að sjá festingar en hann hafi ekki hugað að þeim enda ekki haft ástæðu til að ætla að þær væru ófullnægjandi. Hann kvað ekki hafa verið búið að ganga frá pípulögn í stofu en ofnar að öðru leyti tengdir og hiti á þeim. Ekki kvaðst hann hafa haft ástæðu til að aðgæta með því að taka í ofnana hvort þeir hefðu verið festir. Hann kvað gagnstefnanda ekki hafa vakið athygli á göllum. Hann kvaðst ekki minnst þess að við samningsgerð hefði verið fært í tal að þakjárn væri að hluta notað, enda hefði hann ekki tekið eftir því fyrr en á tímabilinu frá undirskrift samnings þar til hann tók við húsinu, 15. apríl 1983, að mestur hluti þakjárns var notaður, rauðmálaður, en að öðru leyti galvaniserað járn. Hann kvaðst ekki hafa fengið teikningar að húsinu fyrr en eftir að hann tók við um-

ráðum þess og fljótlega eftir það hafi honum orðið ljósir aðrir gallar, sem um ræðir í málinu.

Gagnstefnandi skýrði svo fram að hann hefði hafið byggingu hússins Kópabraut 8, Njarðvík sumarið 1978 eða í byrjun árs 1979 og unnið að mestu einn að smíðinni, en bróðir hans, Guðbjartur, aðstoðað hann lítillga. Er þaksperrur hafi verið reistar hafi halli orðið of lítill fyrir mistök. Þeir bræður hafi farið á fund byggingafulltrúa Njarðvíkur, sem hafi samþykkt hallann en boðið að leggja yrði nýjar teikningar fyrir byggingarnefnd. Hann kvað byggingafulltrúann hafa við úttektargjörð gert athugasemd við festingar á þaki. Fokheldisvottorð hefði verið gefið út 1982 og járn sett á þakið skömmu síðar. Ekki hefði verið fengið leyfi til að hafa samskeytt þakjárn. Hann sagði, að er hann gekk frá fótrem undir burðarvegg hefði farist fyrir að koma fyrir boltafestingum. Með tilvitnuðum fyrirvara í kaupsamningi kvað gagnstefnandi hafa verið átt við frágang á milliveggjaplötum og önnur slík atriði og hefði hann viljað firra sig ábyrgð vegna galla þar sem hann er ófaglærður. Hann kvað hafa verið eftir að ganga frá „gesimskassa“ að utan og hefði komið fyrir að snjó hafi skafið inn undir þakið og lekið örlítið inn á umræddan stað í barnaherbergi.

Er hann kom til að undirrita kaupsamning kvaðst hann hafa sagt Hannesi Ragnarssyni fasteignasala að gamalt járn væri á þaki hússins. Þetta hafi verið borið upp við aðalstefnanda sem ekki hafi gert athugasemd við það, en hann mundi ekki hvort þetta var meðan verið var að ganga frá samningsgerð eða á eftir. Hann kvaðst fyrir misgáning hafa tekið burtu kassa með pípulagningaefni sem fylgja átti með í kaupunum. Hann kvað af hálfu aðalstefnanda engan fyrirvara hafa verið gerðan eða aðvörun veitta um greiðsludrátt 30. september 1983.

Guðbjartur Danielsson, sem er bróðir gagnstefnanda, kvaðst hafa verið ábyrgur trésmíðameistari að byggingu hússins og áritað uppdrætti. Hann kvaðst hafa aðstoðað við gerð sökkuls og við að reisa grind og þaksperrur svo og við uppstillingu burðarveggs undir mæni, en ætlunin hafi verið að þar yrðu múrboltar til festingar. Að öðru leyti hefði hann öðru hverju lítið eftir framkvæmdum. Hann kvað mistök hafa orðið er þaksperrur voru reistar og hæð þaksins orðið of lítil, að því er hann taldi sem svaraði „dregarabreidd“ eða 9“. Byggingafulltrúi hafi gefið munnlegt leyfi til þeirra breytinga.

Magnús R. Guðmannsson, sem var byggingafulltrúi Njarðvíkurbæjar á því tímabili, sem hér um ræðir, kvaðst sumarið 1980 hafa gefið gagnstefnanda og byggingameistara leyfi til að þakhalli hússins Kópabraut 8, Njarðvík yrði minnkaður frá því sem vera átti, sem svaraði því að mænir væri 20 sm lægri. Hann kvaðst hafa haft vissu fyrir samþykkt byggingarnefndar, enda yrði breyting á teikningu lögð fram. Hann kvaðst ekki hafa gert sér

grein fyrir að þakhalli hefði minnkað meira. Breytingateikning Hrafn Jóhannssonar tæknifræðings 20. september 1983 hefði verið samþykkt í byggingarnefnd í október-nóvember 1983. Hann kvaðst ekki hafa sett skilyrði fyrir fyrrgreindu samþykki sínu um heilar þakplötur. Byggingarreglugerð, sem í gildi var við samþykkt hússins, hefði ekki mælt fyrir um slíkt. Húsið hafi hins vegar verið að mestu leyti byggt í tíð reglugerðar frá 1979 en samkvæmt henni hefði þurft að hafa ósamsettar þakplötur þótt þakhalli hefði ekki verið minnkaður frá því sem upphaflega var ráð fyrir gert.

Hann kvað úttekt vegna sökkuls hafa farið fram 26. nóvember 1979 og vegna lagna í grunni 10. júlí 1980. Í lok októbermánaðar 1980 hafi farið fram úttekt burðargrindar vegna fokheldisvottorðs. Þá hafi hann gert athugasemd vegna festinga á þaksperrum, en hins vegar ekki gengið úr skugga um lagfæringar áður en hann gaf út fokheldisvottorð.

Hannes Ragnarsson fasteignasali, (Fasteignamiðlun Suðurnesja), kvað gagnstefnanda hafa sagt sér frá því rétt fyrir undirritun kaupsamnings að gamalt járn væri á þaki. Ætlunin hafi verið að segja aðalstefnanda frá því en hann hafi sjálfur bryddað upp á því, er verið var að ganga frá kaupsamningi, að þakið væri tvílítt og gagnstefnandi þá sagt að eitthvað af járninu væri notað. Hann kvað aðalstefnanda hafa kvartað fyrir ýmsum göllum sem komið hafi í ljós þegar hann flutti inn í húsið, aðallega varðandi festingar á þaki svo og leka og festingar á millivegg. Á fundi með aðilum í ágúst 1983 á fasteignasölunni hafi orðið samkomulag um að gagnstefnandi annaðist lagfæringar, einkum varðandi þakfestingar, og léti teikna þakið upp.

Sigurður Ragnarsson, sölumaður á Fasteignamiðlun Suðurnesja, kvaðst hafa skoðað umrædda húseign er hún var tekin til sölu meðferðar. Tilvitnaður fyrirvari í kaupsamningi hafi verið settur vegna þess að varðandi frágang innanhúss, svo sem á milliveggjum, hafi ýmislegt verið hálfunnið og borið með sér að fagmenn hefðu ekki verið að verki. Hann kvað aðalstefnanda hafa minnst á það að fyrri bragði, er frá kaupsamningi var gengið, að ekki mundi vera nýtt járn á öllu þakinu. Hann kvað snjófól að minnsta kosti hafa verið um það leyti er frá sölunni var gengið.

Dómendur hafa farið á vettvang og kynnt sér aðstæður.

Bótakrafa aðalstefnanda sundurliðast þannig:

1. Kostnaður við úrbætur vegna galla	kr.	94.950
2. Kostnaður vegna efnis í pípulögn	“	2.500
3. Matskostnaður	“	15.720
4. Lögmennspóknun	“	30.000
5. Kostnaður aðalstefnanda vegna ferða til lögfræðinga, Hrafn Jóhannessonar tæknifræðings, svo		

og alls umstangs hans, rasks, sem fylgja mun
lagfæringum, þrifa og vegna skoðunar sérfræð-
ings á göllum og bætur vegna dráttar á aflýs-
ingu veðskulda

“ 40.000

Kr. 183.170

Af ofangreindri fjárhæð hefur aðalstefnandi haldið eftir kr. 140.000, sbr. yfirlýsing um skuldajöfnuð 7. desember 1983, og krefst hann því mismunarins kr. 43.170.

Aðalstefnandi reisir kröfur sínar í aðalsök á því að um sé að ræða verulega galla á húsinu, sem gagnstefnandi hafi leynt við sýningu þess og beri því alla ábyrgð á, en honum hafi átt að vera kunnugt um þá þar sem hann hafi unnið sjálfur að smíði hússins ásamt öðrum og sé hann valdur að göllumunum með missmíð. Aðalstefnanda hafi ekki verið unnt að sjá það sem áfátt var við húsið við skoðun, en hann hafi mátt treysta því að það væri byggt samkvæmt teikningum að því og að gerð þess bryti ekki í bága við ákvæði byggingarreglugerða. Aðalstefnandi telur að gagnstefnandi hafi lofað honum því að efni í pípulögn væri á staðnum en svo hafi ekki verið. Þá telur aðalstefnandi sig hafa rétt, eftir að hafa skuldajafnað vegna gallanna á húsinu, til afsals fyrir eigninni gegn útgáfu veðskuldabréfs fyrir eftirstöðvum kaupverðsins. Að öðru leyti vísar aðalstefnandi til meginreglna kröfuréttar og samningaréttar, þ.á m. að seljandi beri ábyrgð á leyndum göllum söluhlutar, sbr. 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922. Þá byggir hann auk þess á almennu skaðabótareglunni.

Um málavexti, málsástæður og lagarök í gagnsök vísar aðalstefnandi til stefnu og annarra framlagðra skjala í aðalsök. Ljóst sé að niðurstæða gagnsakar sé algjörlega háð niðurstöðu aðalsakar og fari því málsástæður saman í aðalsök og gagnsök.

Í aðalsök og gagnsök eru málsástæður og lagarök gagnstefnanda sem hér greinir: Aðalstefnanda sé skylt að standa við gerða samninga (pacta sunt servanda) og greiða gagnstefnanda kaupverð hinnar seldu fasteignar samkvæmt kaupsamningi, enda fái hann ekki afsal fyrr en hann hafi staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt samningnum. Ákvæði í samningi, vanræksla skoðunarskyldu samkvæmt 46. gr. laga nr. 39/1922 og tómlæti um kvartanir samkvæmt 52. gr. sömu laga leiði til þess að gagnstefnandi beri enga bótaskyldu gagnvart aðalstefnanda vegna galla. Þá vísar gagnstefnandi til dómvenju um bætur vegna galla í fasteignakaupum.

A.

V.

Verður nú tekin afstaða til einstakra kröfuliða í bótakröfu aðalstefnanda.

1. kröfuliður.

Að því er þennan kröfulið varðar, vísar aðalstefnandi alfarið til matsgjörðar Vilhjálms Grímssonar og Jóns B. Kristinssonar, sem áður hefur verið rakin. Kröfuliðurinn styðst við löggjöfnun frá 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922.

Ekki er fallist á andmæli gagnstefnanda þess efnis að aðalstefnandi hafi firrt sig rétti með tómlæti.

Um lið 1 í matsgjörð:

Í matsgjörð er réttilega greint frá ófullnægjandi festingum þaks, sem brýtur í bága við burðarþolsupprætti hússins. Einnig því, að skortur á loftræstingu á þaki brýtur gegn byggingarreglugerð, sbr. reglugerð frá 24. maí 1967, kafla 7.3.2., og reglugerð nr. 292/1979, kafla 7.5.12.2. Ekki varð ætlast til að aðalstefnandi veitti þessum göllum athygli við skoðun sína.

Við vettvangsskoðun dómenda kom í ljós að þakklæðning sást ekki nema farið væri á háan stað í nágrenninu. Jafnvel þótt sönnur yrðu taldar leiddar að því, að aðalstefnandi hefði, áður en gengið var frá kaupsamningi, séð að þakjárn á húsinu væri að hluta gamalt verður jafnframt að miða við að frekari og gaumgæfileg skoðun hefði tæpast verið framkvæmanleg vegna aðstæðna á þeim tíma. Frágangur járninsins var óforsvaranlegur, einkum þegar litið er til þess hve mjög þakhalli vék frá því, sem vera átti samkvæmt uppdætti (úr 12° í 8° halla). Auk þess sem fram kemur í matsgjörð sáu hinir sérfróðu meðdómendur við vettvangsskoðun dæmi þess að neglt hafði verið í lágbárur. Svo sem fram kemur af matsgjörð og til að koma fyrir vinklafestingu, sem gert er ráð fyrir í áður tilvitnuðum upprætti Hrafns Jóhannssonar tæknifræðings, dags. 20. september 1983, þarf að fjarlægja klæðningu á þaki að hluta ásamt pappa svo og járn af þakinu og verður þá ekki unnt, að álit hinna sérfróðu meðdómenda, að nota pappa og járn að nýju.

Fjárhæð þessa kröfuliðar er í hóf stillt og verður hann samkvæmt framansögðu tekinn að fullu til greina með kr. 76.500.

Um lið 2 í matsgjörð:

Lýst er í hverju festingum burðarveggjar undir sperruás var ábótavant og mat kostnaðar við úrbætur er hóflegt að álit dómsins.

Við skoðun aðalstefnanda á húseigninni var veggurinn óklæddur í stofu. Hann hefði átt að sjá hvernig festingunum var hátað og vegna sérþekkingar sinnar að gera sér grein fyrir að þær voru alls ófullnægjandi. Ber því að sýkna gagnstefnanda af þessum kröfulið.

Um lið 3 í matsgjörð:

Dómurinn fellst á það álit matsmanna, að leki í barnaherbergi muni stafa frá óþéttri járnklæðningu á þaki. Vegna þess hve lekastaður er innarlega

á lofti er afar ólíklegt, að leki stafi af því að snjór hafi skafið inn undir þakbrún.

Gagnstefnandi hefur ekki hrakið matsfjárhæð þessa kröfuliðar og verður hann tekinn til greina að fullu með kr. 750.

Um lið 4 í matsgjörð, festing á miðstöðvarofnum:

Samkvæmt matsgjörð voru allir miðstöðvarofnar lausir nema í stofu, en fram hefur komið, að er aðalstefnandi festi kaup á húsinu voru ofnar í stofu frístandandi en hiti á öðrum ofnum.

Tilvitnaður fyrirvari í kaupsamningi verður ekki skilinn þannig, að hann taki til þess að ofnafestingar vantaði, enda er ófrávikjanleg verklagsregla að þær eru settar á vegg áður en ofnum er komið fyrir og þeir tengdir við vatnsleiðslur.

Galli sem þessi telst leyndur þótt eins rík skoðunarskylda hvíli á kaupanda fasteignar og er um aðalstefnanda í máli þessu.

Gagnstefnandi hefur ekki hrakið matsfjárhæð þessa kröfuliðar og verður hann tekinn til greina að fullu með kr. 1.500.

2. kröfuliður.

Gagnstefnandi tók með sér úr húsinu Kópubraut 8, Njarðvík, af misgáningi að eigin sögn, kassa með efni til pípulagninga, sem fylgja átti með í kaupunum samkvæmt kaupsamningi.

Í stefnu var fjárhæð kröfuliðarins kr. 4.460 samkvæmt reikningi, sem aðalstefnandi hafði sjálfur ritað. Við aðalflutning málsins varð samkomulag með aðilum um að kr. 2.500 yrðu lagðar til grundvallar um kröfulið þennan, þar sem það væri hæfilegt endurgjald fyrir pípulagningarefnið, og verður hann tekinn til greina með þeirri fjárhæð.

3. kröfuliður.

Fjárhæð kröfuliðar þessa er í samræmi við framlagðan reikning matsmanna. Samkvæmt dómvenju verður afstaða tekin til hans við ákvörðun málskostnaðar.

4. kröfuliður.

Hér er um að ræða fjárhæð, sem gagnstefnandi greiddi lögmanni sínum vegna aðgerða tengdra máli þessu og til undirbúnings höfðunar þess. Afstaða til kröfuliðarins heyrir málskostnaðarákvörðun til.

5. kröfuliður.

Kröfuliður þessi er ekki studdur öðrum framlögðum skjölum en reikningi Sturlaugs Ólafssonar vegna álits- (mats-) gjörðar hans, kr. 5.400. Af hálfu gagnstefnanda er þessum kröfulið sérstaklega mótmælt, svo sem raunar

einnig kröfuliðum nr. 3 og 4, og fullyrt að hann gæti komið með aðrar slíkar kröfur á móti.

Ekki þykja vera efni til að kröfuliður þessi verði tekinn til greina.

Samanlögð fjárhæð þeirra liða, sem samkvæmt framansögðu eru teknir til greina af bótakröfu aðalstefnanda, nemur kr. 81.250.

Krafa aðalstefnanda um að gagnstefnanda verði gert að gefa út og afhenda honum afsal fyrir einbýlishúsinu Kópabraut 8, Njarðvík ásamt tilheyrandi bílskúrssökkli og lóðarleiguréttindum gegn afhendingu veðskulda-bréfs samkvæmt kaupsamningi hvílir á þeirri forsendu að bótakrafa hans verði tekin til greina að því marki að einhliða skuldajafnaðaryfirlýsing hans 7. desember 1983 fái staðist, enda felst í afsali yfirlýsing seljanda um að kaupandi hafi staðið full skil á kaupverði.

Þar sem þessari forsendu er ekki fullnægt svo sem áður var greint ber að sýkna gagnstefnanda af kröfunni.

B.

Kröfur gagnstefnanda í gagnsók eiga sér stoð í kaupsamningi aðila og veita gögn málsins að öðru leyti fullnægjandi sönnun fyrir þeim.

Andmæli aðalstefnanda lúta að því að gagnstefnandi hafi með skuldajöfnuði þegar fengið efndir á útborgunargreiðslum kaupsamnings og honum verið boðnar efndir að öðru leyti. Vaxtakröfu hefur ekki verið andmælt sérstaklega. Gagnkröfur verða samkvæmt þessu teknar að fullu til greina, en til málskostnaðarkröfu verður þó tekin afstaða hér á eftir.

C.

Samkvæmt kröfugerð aðila og málflutningi þykja kröfur aðalstefnanda eiga að koma til skuldajafnaðar við kröfur gagnstefnanda.

Gagnstefnandi lækkaði höfuðstól kröfu sinnar um kr. 2.500 (úr 140.000 í stefnu), er hann hafði við aðalflutning samþykkt að greiða aðalstefnanda nefnda fjárhæð vegna efnis til pípulagna (sbr. 2. kröfuliður í bótakröfu aðalstefnanda). Samsvarandi breytingar voru gerðar vegna vaxtakröfu.

Verða því úrslit máls þessa þau, að aðalstefnandi verður dæmdur til að greiða gagnstefnanda kr. 58.750 (kr. 137.500 ÷ kr. 78.750) ásamt 37% ársvöxtum af kr. 337.500 frá 30. september 1983 til 21. október s.á., en 36% ársvöxtum frá þeim degi til 21. nóvember s.á., en 32% ársvöxtum frá þeim degi til 13. desember s.á., en 32% ársvöxtum af kr. 137.500 frá þeim degi til 21. desember s.á., en 25% ársvöxtum frá þeim degi til 21. janúar 1984, en 19% ársvöxtum frá þeim degi til 31. janúar s.á., en 19% ársvöxtum af kr. 58.750 frá þeim degi til greiðsludags og bætist áfallnir vextir við höfuðstól á 12 mánaða fresti. Aðalstefnandi gefi út til handa gagnstefnanda skuldabréf að fjárhæð kr. 134.058,30 tryggt með 2. veðrétti

í fasteigninni Kópubraut 8, Njarðvík, með 20% ársvöxtum frá 15. apríl 1983, til fjögurra ára með gjalddögum 15. maí og 15. nóvember ár hvert, í fyrsta sinn 15. maí 1984. Rétt þykir að hvor aðili beri kostnað sinn af rekstri málsins og er þá tekið tillit til matskostnaðar aðalstefnanda.

Sigurður Hallur Stefánsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendum Héðni Skarphéðinssyni húsasmíðameistara og Steinari H. Geirdal byggingafulltrúa.

D ó m s o r ð:

Aðalstefnandi, Hólmar Tryggvason, greiði gagnstefnanda, Guðmundi Bjarna Danielssyni, kr. 58.750 ásamt 37% ársvöxtum af kr. 337.500 frá 30. september 1983 til 21. október s.á., en 36% ársvöxtum frá þeim degi til 21. nóvember s.á., en 32% ársvöxtum frá þeim degi til 13. desember s.á., en 32% ársvöxtum af kr. 137.500 frá þeim degi til 21. desember s.á., en 25% ársvöxtum frá þeim degi til 21. janúar 1984, en 19% ársvöxtum frá þeim degi til 31. janúar s.á., en 19% ársvöxtum af kr. 58.750 frá þeim degi til greiðsludags og bætist áfallnir vextir við höfuðstól á 12 mánaða fresti. Aðalstefnandi gefi út til handa gagnstefnanda skuldabréf að fjárhæð kr. 134.058,30 tryggt með 2. veðrétti í fasteigninni Kópubraut 8, Njarðvík, með 20% ársvöxtum frá 15. apríl 1983, til fjögurra ára með gjalddögum 15. maí og 15. nóvember ár hvert, í fyrsta sinn 15. maí 1984.

Málskostnaður fellur niður.

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