

Þriðjudaginn 23. desember 1986.

Nr. 223/1984. **Íbúðaval h/f**

(Othar Örn Petersen hrl.)

gegn

**Porgils Axelssyni**

**og gagnsök**

(Sveinn Snorrason hrl.)

Kaup á húsi í smíðum. Verðtrygging. Sératkvæði.

### **Dómur Hæstaréttar.**

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

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 14. nóvember 1984 að fengnu áfrýjunarleyfi 1. s.m. samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973.

Aðaláfrýjandi krefst þess aðallega að gagnáfrýjandi verði dæmdur til að greiða sér 157.310,75 krónur auk dráttarvaxta á mánudði þannig: 4,5% af 21.154,30 krónum frá 28. mars 1982 til 15. apríl s.á., af 43.111,90 krónum frá þeim degi til 21. apríl s.á., 4% frá þeim degi til 25. apríl s.á., af 57.556,30 krónum frá þeim degi til 10. júní s.á., af 67.077,70 krónum frá þeim degi til 25. júlí s.á., af 88.953,70 krónum frá þeim degi til 1. október s.á., af 96.682,65 krónum frá þeim degi til 1. nóvember s.á., 5% frá þeim degi til 1. janúar 1983, af 101.912,40 krónum frá þeim degi til 1. apríl s.á., af 111.029,75 krónum frá þeim degi til 21. október s.á., 4,75% frá þeim degi til 21. nóvember s.á., 4% frá þeim degi til 21. desember s.á., 3,25% frá þeim degi til 21. janúar 1984, 2,5% frá þeim degi til 1. september s.á., 2,75% frá þeim degi til 1. febrúar 1985, 3,75% frá þeim degi til 1. mars s.á., 4% frá þeim degi til 1. júní s.á., 3,5% frá þeim degi til 1. september s.á., 3,75% frá þeim degi til 1. mars 1986, 2,75% frá þeim degi til 1. apríl s.á., 2,25% frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum 23.028,95 krónum. Verði aðalkrafa þessi ekki tekin til greina að öllu leyti krefst hann vaxta af höfuðstól 46.281,00 krónu með sömu vaxtaþröskum og að framan greinir.

Til vara krefst aðaláfrýjandi greiðslu úr hendi gagnáfrýjanda á 153.198,15 krónum auk dráttarvaxta á mánuði þannig: 5% frá 1. janúar 1983 til 21. október s.á., 4,75% frá þeim degi til 21. nóvember s.á., 4% frá þeim degi til 21. desember s.á., 3,25% frá þeim degi til 21. janúar 1984, 2,5% frá þeim degi til 1. september s.á., 2,75% frá þeim degi til 1. febrúar 1985, 3,75% frá þeim degi til 1. mars s.á., 4% frá þeim degi til 1. júní s.á., 3,5% frá þeim degi til 1. september s.á., 3,75% frá þeim degi til 1. mars 1986, 2,75% frá þeim degi til 1. apríl s.á., og 2,25% frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum 23.028,95 krónum.

Til þrautavara krefst aðaláfrýjandi greiðslu á 84.676,15 krónum með mánaðarlegum dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð frá 1. janúar 1983 til greiðsludags eins og krafist er í varakröfu en að frádregnum 23. 028,95 krónum.

Í gagnsök krefst aðaláfrýjandi sýknu af kröfum gagnáfrýjanda. Aðaláfrýjandi krefst málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjanda.

Gagnáfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 29. nóvember 1984. Dómkröfur hans eru þær að aðaláfrýjandi verði dæmdur til þess:

1) að greiða gagnáfrýjanda 19.700,28 krónur auk almennra sparisjóðsvaxta eins og þeir hafa verið ákveðnir á hverjum tíma af Seðlabanka Íslands frá 2. júní 1982 til greiðsludags.

2) að afhenda gagnáfrýjanda 4 víxla samþykkt af gagnáfrýjanda samtals að eftirstöðvum 53.931,70 krónur.

3) að gefa út og afhenda gagnáfrýjanda formlegt afsal fyrir Brekkubýggð 20 í Garðabæ.

Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Í málflutningi sínum fyrir Hæstarétti hélt gagnáfrýjandi því ekki fram að óheimilt hefði verið að verðtryggja kaupverð fasteignarinnar og eigi heldur því að um misneytingu eða okur væri að ræða. Þá byggir hann ekki á því að aðaláfrýjanda hafi verið óheimilt að áskilja sér verðbætur vegna breytinga á verðlagi fyrir samningsgerð. Hinsvegar telur hann verðbæturnar, reiknaðar eftir vísitölu byggingarkostnaðar á hverjum tíma, ásamt kaupverði hússins hafa verið að fullu greiddar 2. júní 1982 og meira en það svo sem kröfur hans í málinu sýna.

## I.

Samningar málsaðila frá 6. apríl og 19. júní 1981 eru eftir efni sínu kaupsamningar um fasteign, Brekkubyggð 20 í Garðabæ. Aðaláfrýjanda bar að afhenda kaupanda húseignina í nóvember 1981 í umsömdu ástandi, þ.e. tilbúna undir tréverk og málningu, og ljúka öðrum nánar tilgreindum framkvæmdum á árinu 1982. Gagnáfrýjanda bar að greiða kaupverðið, 736.965,00 krónur, á tímabilinu 21. mars 1981 og til þess tíma er „húsnæðismálalán“ fengist afgreitt. Gagnáfrýjandi taldi við aðiljayfirheyrslu „síðasta hluta húsnæðismálastjórnarláns hafa verið tilbúinn til útborgunar 5-6.11. 1982 ...“ Auk framangreinds kaupverðs bar kaupanda að greiða sérstakar verðbætur á það miðaðar við vísitölu byggingarkostnaðar. Samningsákvæði um þær eru greind í héraðsdómi. Þó ber í því sambandi að geta þess að gagnáfrýjanda var heimilt „að greiða greiðslur eða hluta af þeim“ fyrir þá gjalddaga er um var samið.

## II.

Málsaðila greinir á um það hvernig verðbæturnar beri að reikna. Um þessi lögskipti aðilanna fer eftir samningunum frá 6. apríl og 19. júní 1981. Er þess þá fyrst að gæta hvert verðbótatímabilið hafi verið. Upphaf þess er ljóst þar sem aðilar miðuðu samninga sína við grunnvísitöluna 626 stig. Með því að verðbótaákvæðin eru miðuð við söluverð fasteignarinnar án tengsla við það hvernig framkvæmdum byggingarinnar vatt fram, þykir bera að tiltaka verðbótatímabilið svo að það hafi staðið samningstímann og lokið er síðasti hluti húsnæðismálastjórnarláns gagnáfrýjanda kom til útborgunar.

Í annan stað greinir málsaðila á um aðferð við útreikning verðbótanna, þ.e. hvort beita hafi átt svonefndum „línulegum“ útreikningi eða ákvarða verðbæturnar einungis eftir gildistíma hverrar vísitölu, þ.e. svonefnda „þrepavísitölu“. Í ákvæði kaupsamningsins frá 6. apríl um vísitöluálag segir svo: „en þó skal verðið breytast eftir því hvenær greiðslurnar hafa verið inntar af hendi. (Vísitala reiknast aðeins til greiðsludags greiðslu.)“ Þótt ákvæði þetta sé eigi allskostar skýrt þykir það benda til þess að átt sé við „línulegan“ útreikning enda vandséð hvaða erindi það hefur átt í texta samningsins ef

reikna átti verðbæturnar eftir „þrepavísitölu“. Gagnáfrýjandi fékk reglulega senda frá aðaláfrýjanda reikninga yfir verðbæturnar þannig reiknaðar á skilmerkilegan hátt. Hann hefur samþykkt víxla fyrir reikningum fyrir tímabilið 1. janúar 1981 til 1. apríl 1982 og greitt þá að verulegu leyti. Þegar þetta er virt þykir bera að líta svo á að gagnáfrýjandi hafi orðið bundinn við skilning aðaláfrýjanda á verðbótaákvæðinu.

Telja verður að með þessum skilmálum hafi aðaláfrýjandi verið að tryggja sig fyrir hækkun byggingarkostnaðar á samningstímanum og viðhalda verðgildi þess fjármagns sem hann kann að hafa varið til smíði hússins. Málsaðilum var frjálst að semja svo sem þeir gerðu og verður eigi fallist á að verðtryggingarákvæðin fari í bága við ákvæði laga um kjaramál nr. 13/1979 eða stjórnvaldsfyrirmæli sett samkvæmt þeim.

### III.

Samkvæmt framanrituðu ber að taka aðalkröfu aðaláfrýjanda til greina eins og hér segir:

|                                             |     |            |
|---------------------------------------------|-----|------------|
| Ógreiddir samþykktir víxlar fyrir verðbótum | kr. | 76.960,65  |
| Frá dragast greiðslur upp í sömu víxla      | “   | 23.028,95  |
|                                             | kr. | 53.931,70  |
| Ógreiddar verðbætur 1/4 -30/6 1982          | “   | 11.993,05  |
| sama 1/7 -30/9 1982                         | “   | 7.728,95   |
| sama 1/10- 5/11 1982                        | “   | 2.033,80   |
| Eftirstöðvar kaupverðs (grunnverð)          | “   | 46.281,00  |
| Samtals                                     | kr. | 121.968,50 |

Ber að dæma gagnáfrýjanda til greiðslu þessarar fjárhæðar ásamt vöxtum svo sem í dómsorði greinir.

Aðaláfrýjanda ber að gefa út til gagnáfrýjanda formlegt afsal fyrir Brekkubýggð 20, Garðabæ gegn greiðslu skuldarinnar.

Eftir atvikum telst rétt að staðfesta málskostnaðarákvæði héraðsdóms og ákveða að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

### D ó m s o r ð:

Gagnáfrýjandi, Þorgils Axelsson, greiði aðaláfrýjanda,

Íbúðavali h/f, 121.968,50 krónur með mánðarlegum dráttarvöxtum þannig: 4,5% af 21.154,30 krónum frá 28. mars 1982 til 15. apríl s.á., af 37.619,25 krónum frá þeim degi til 21. s.m., 4% frá þeim degi til 25. s.m., af 52.063,65 krónum frá þeim degi til 2. júní s.á., af 34.327,35 krónum frá þeim degi til 10. s.m., af 44.048,95 krónum frá þeim degi til 25. júlí s.á., af 53.931,70 krónum frá þeim degi til 1. nóvember s.á., 5% frá þeim degi til 21. október 1983, 4,75% frá þeim degi til 21. nóvember s.á., 4% frá þeim degi til 21. desember s.á., 3,25% frá þeim degi til 21. janúar 1984, 2,5% frá þeim degi til 1. september s.á., 2,75% frá þeim degi til 1. febrúar 1985, 3,75% frá þeim degi til 1. mars s.á., 4% frá þeim degi til 1. júní s.á., 3,5% frá þeim degi til 1. september s.á., 3,75% frá þeim degi til 1. mars 1986, 2,75% frá þeim degi til 1. apríl s.á., en 2,25% frá þeim degi til greiðsludags, og með ársvöxtum þannig: 37% af 11.993,05 krónum frá 1. júlí 1982 til 1. október s.á., af 19.722,00 krónum frá þeim degi til 1. nóvember s.á., 45% frá þeim degi til 5. s.m., af 66.003,00 krónum frá þeim degi til 1. janúar 1983, af 68.036,80 krónum frá þeim degi til 21. september s.á., 37% ársvöxtum frá þeim degi til 21. október s.á., 36% ársvöxtum frá þeim degi til 21. nóvember s.á., 32% ársvöxtum frá þeim degi til 21. desember s.á., 25% frá þeim degi til 21. janúar 1984, 19% frá þeim degi til 1. janúar 1985, 30,8% frá þeim degi til 1. febrúar s.á., 39% frá þeim degi til 1. mars s.á., 48% frá þeim degi til 1. júní s.á., 42% frá þeim degi til 1. september s.á., 45% frá þeim degi til 1. mars 1986, 33% frá þeim degi til 1. apríl s.á., en 27% frá þeim degi til greiðsludags, allt gegn afsali á fasteigninni Brekkubyggð 20 í Garðakaupstað.

Staðfest eru málskostnaðar- og gjafvarnarákvæði héraðsdóms.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

### S é r a t k v æ ð i

#### Magnúsar Þ.Torfasonar hæstaréttardómara.

Ég er sammála dómsatkvæði hæstaréttardómaranna Guðmundar Skaftasonar og Halldórs Þorbjörnssonar nema um II. kafla dómsforsendna þeirra. Í stað þess kafla tel ég að koma ætti eftirfarandi:

Málsaðilja greinir á um það hvernig reikna eigi þær verðbætur sem gagnáfrýjanda hafi borið að greiða. Varðar sá ágreiningur bæði verðbótatímabilið sjálft og þá aðferð sem beita eigi við útreikning á verðbótageiðslum vegna hækkana á vísitölu byggingarkostnaðar.

Um hið fyrra er það að segja, að ekki sætir ágreiningi fyrir Hæstarétti, svo sem sagt hefur verið, að verðbótatímabilið eigi að teljast frá 1. janúar 1981 og að miða eigi við vísitölu byggingarkostnaðar 626 stig sem grunnvísitölu. Ennfremur verður að skilja samning málsaðilja svo, að hann kveði á um að verðbætur eigi að koma á allar greiðslur gagnáfrýjanda. Hafi verðbótatímabilinu því fyrst átt að ljúka er síðasti hluti húsnæðismálastjórnarláns gagnáfrýjanda kæmi til útborgunar.

Um hitt atriðið er ágreiningsefnið það, hvort reikna hafi átt verðbætur á einstakar greiðslur eftir vísitölu byggingarkostnaðar svo sem hún var samkvæmt auglýsingu Hagstofu Íslands á hverjum tíma, er greiðslur voru inntar af hendi, eða hvort beita hafi átt við verðbótareikninginn því sem aðiljar nefna „línulega“ vísitölu, þ.e. að fundin væri sérstök vísitala á greiðsludegi reiknuð annars vegar út frá gildandi auglýstri vísitölu byggingarkostnaðar og hins vegar þeirri vísitölu er gildi tók við upphaf næsta vísitölutímabils, og væri þá í þeim útreikningi miðað við það hversu margir dagar væru liðnir af vísitölutímabilinu.

Í kaupsamningi aðilja 6. apríl 1981 segir svo um greiðslu vísitöluálags á umsamið kaupverð: „...en þó skal verðið breytast eftir því hvenær greiðslurnar hafa verið inntar af hendi. (Vísitala reiknast aðeins til greiðsludags greiðslu.)“

Ákvæði þetta, sem samið er af aðaláfrýjanda, er óskýrt. Gagnáfrýjandi fékk hins vegar reglulega senda frá aðaláfrýjanda skil-

merkilega reikninga yfir verðbæturnar reiknaðar eftir „línulegri“ vísitölu. Hann samþykkti án athugasemda víxla fyrir þeim reikningum fyrir tímabilið 1. janúar 1981 til 1. apríl 1982 og hefur greitt þá að verulegu leyti. Verður því fallist á að skýra beri umrætt samningsákvæði á þann hátt sem aðaláfrýjandi heldur fram.

Er þá athugunarefni hvort samningsákvæði þessu þannig skýrðu beri eigi að síður að víkja til hliðar af því að það hafi farið í bága við ákvæði VII. kafla laga nr. 13/1979, og þá sérstaklega við a-lið 4. töluliðar 39. greinar.

Í 35. grein laga þessara segir að ákvæði kaflans gildi um skriflegar skuldbindingar þar sem skuldari lofar að greiða peninga, hvort sem um er að ræða lánað fé, endurgjald eða eftirstöðvar endurgjalds fyrir verðmæti sem hafa verið seld eða afhent. Ekki þykir þó eiga að skýra þetta svo að það eigi við um samninga sem fela í sér skuldbindingu af beggja hálfu um að þeir inni framlög af hendi á tilteknu tímabili eftir samningsgerð og verðbótaákvæðum er ætlað að bæta samningsaðilja upp aukinn kostnað við efndir samningsins vegna verðhækkana á þeim tíma.

Í þessu sambandi er aðgættandi, að eins og greinir í héraðsdómi var ekki litið svo á, að bann laga nr. 71/1966 við verðtryggingu fjárskuldbindinga stæði í vegi fyrir samningsákvæðum af þessu tagi í verksamningum eða kaupsamningum um hús í smíðum. Þegar m.a. er virt ákvæði 34. greinar laga nr. 13/1979 um markmið laganna verður ekki talið að með þeim sé þrengd umrædd heimild til verðtryggingar sem talin var lögmæt meðan í gildi voru lög nr. 71/1966, sem að meginstefnu bönnuðu verðtryggingarákvæði í samningum. Styður bæði fyrirsögn VII. kafla laga nr. 13/1979 svo og athugasemdir sem fylgdu frumvarpinu að þeim lögum, einkum athugasemdir við 33. og 34. grein frumvarpsins (34. og 35. grein laganna), þessa lögskýringu. Samkvæmt framansögðu verður ekki talið að ákvæði VII. kafla laga nr. 13/1979 hafi staðið því í vegi að aðiljar mættu semja um að verðbætur á greiðslur gagnáfrýjanda skyldu reiknaðar eftir því er þeir nefna „línulega“ hækkun á vísitölu byggingarkostnaðar.

Er þá loks athugunarefni hvort aðaláfrýjandi reikni sér, þrátt fyrir það sem nú var sagt, of háar verðbætur á greiðslur gagnáfrýjanda að því leyti að honum hafi einungis verið heimilt að reikna

sér verðbótaálag eftir hinni „línulegu“ vísitölu á greiðslur gagn-áfrýjanda, þær er honum bar að inna af hendi fram að þeim tíma, er aðaláfrýjandi lauk verkum sínum við húsið, vegna niðurlags-ákvæðis 35. greinar laga nr. 13/1979. Hvað sem því líður er á það að líta, að ekki er fullljóst hvenær á árinu 1982 skyldum aðaláfrýjanda samkvæmt kaupsamningnum var og átti að vera lokið svo sem sagt er í héraðsdómi. Eins og á stendur þykir ekki eiga að miða þar við fyrri tíma en 1. júlí 1982, sem áfrýjandi hefur í málflutningi sínum fyrir Hæstarétti miðað við sem lok verðbótatíma. Samkvæmt þessu, og þar sem það virðist ekki skipta máli um þá greiðslu gagn-áfrýjanda, sem inna átti af hendi eftir það, hvort reiknað er með „línulegri“ vísitölu eða hinni auglýstu vísitölu byggingarkostnaðar, sbr. a-lið 4 tl. 39. greinar laga nr. 13/1979, fellst ég á útreikning og niðurstöðu í atkvæði hæstaréttardómaranna Guðmundar Skaftasonar og Halldórs Þorbjörnssonar um skuld gagnáfrýjanda og er samþykktur dómsorði þeirra.

### **S é r a t k v æ ð i**

#### **hæstaréttardómaranna Bjarna K. Bjarnasonar og Guðmundar Jónssonar.**

Í VII. kafla laga nr. 13/1979 er fjallað um verðtryggingu sparifjár og lánsfjár. Í greinargerð um frumvarp til laga þessara segir m.a. svo um þennan kafla: „Í tillögunum eru almenn ákvæði um helstu skilyrði, sem reglur um verðtryggingu verða að fullnægja. Gert er ráð fyrir því sem meginstefnu, að verðtrygging miðist við opinbera, skráða verðvísitölu, en einnig yrði heimilt að leyfa verðtryggingu, er miðist við gengi erlends gjaldeyris.“ Verður að líta svo á, að með gildistöku laganna hafi löggjafinn sett almennar reglur um verðtryggingu, án tillits til dómaframkvæmdar fram að þeim tíma.

Samkvæmt a-lið 4. töluliðar 1. mgr. 39. gr. laganna skal verðtrygging miðuð við opinbera skráða verðvísitölu eins og hún er reiknuð á hverjum tíma það er svokallaða „þrepavísitölu“ eins og Hagstofa Íslands reiknar hana. Ber að fallast á það með gagnáfrýjanda að verðbætur samkvæmt samningum aðilanna beri að reikna samkvæmt hinni opinberu skráðu vísitölu en aðaláfrýjanda hafi ekki verið heimilt að beita svonefndum „línulegum“ útreikningi. Verður ekki talið, að gagnáfrýjandi hafi firrt sig rétti til að bera

þetta fyrir sig við lokauppgjör aðilanna, hvernig sem á málið er litið.

Aðilar miðuðu samninga sína við grunnvísitöluna 626 stig. Rétt þykir að miða lok verðbótatímabilsins við það, þegar síðasti hluti húsnæðisstjórnarláns gagnáfrýjanda kom til útborgunar, en þá var vísitalan 1331 stig. Verðbætur reiknaðar á þessum grundvelli nema þá 189.182,00 krónum. Gagnáfrýjandi hefur greitt samtals 159.884,50 krónur af víxlum þeim, sem hann samþykkti fyrir verðbótum. Standa þá eftir 29.297,50 krónur, sem gagnáfrýjandi á að greiða af verðbótum þannig reiknuðum. Eftir standa 46.281,00 krónur af grunnverði hússins. Samtals ber gagnáfrýjanda þá að greiða aðaláfrýjanda 75.578,50 krónur ásamt vöxtum sem reikna ber á sama grundvelli og meirihluti dómenda hefur ákveðið.

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

#### **Dómur bæjarþings Reykjavíkur 14. júní 1984.**

Mál þetta, sem var dómtekið 7. þ.m., hefur Íbúðaval hf., Smiðsbúð 8 Garðabæ, nnr. 4496-4708, höfðað á hendur Þorgils Axelssyni tæknifræðingi Brekkubyggð 20 Garðakaupstað, nnr. 9580-3903, á bæjarþingi 18. maí 1983, aðallega til greiðslu eftirstöðva kaupverðs fasteignar. Gagnsökin var höfðuð á bæjarþingi 8. júní 1983 aðallega til endurgreiðslu ofgoldins kaupverðs hinnar sömu fasteignar og til heimtu afsals fyrir henni úr hendi aðalstefnanda.

Með kaupsamningi dags. 19. júní 1981 keypti gagnstefnandi endaraðhúsið nr. 20 við Brekkubyggð í byggingu af Sigurði Pálssyni byggingameistara f.h. aðalstefnanda, á kr. 736.965,00.. Kaupverðið var háð breytingum á vísitölu byggingarkostnaðar. Gagnstefnandi fékk húsið afhent tilbúið undir tréverk þann 1. nóvember 1981 í samræmi við kaupsamning, en þá var eftir að múrhúða húsið að utan og mála og ganga frá þakköntum, götum og stígum.

Stefnandi greiddi grunnfjárhæð kaupverðsins í áföngum í samræmi við kaupsamning, allt nema kr. 46.281,00 sem hann átti að borga 6. nóvember 1982. Hann innti síðustu greiðslu af hendi 2. júní 1982. Aðalstefnandi reiknaði út verðbætur á þriggja mánaða fresti, fyrst 10. júlí 1981 og gaf út víxla fyrir þeim að viðbættum samningsvöxtum sem stefndi samþykkti allt þar til ágreiningur kom upp milli aðila um útreikning verðbótanna. Gagnstefnandi samþykkti síðast víxla fyrir verðbótum til 1. apríl 1982, þann 5. maí 1982, en synjaði samþykkis á víxlum sem aðalstefnandi sendi honum

7. júlí s.á. Voru þá ógreiddar samþykktar víxilkröfur upp á kr. 53.931,70 auk dráttarvaxta frá 16. mars 1982. Auk eftirstöðva kaupverðs og víxilkrafna krefur aðalstefnandi stefnda um verðbætur fyrir tímabilið 7. júlí 1982 til 1. apríl 1983, samtals kr. 34.069,10 auk vaxta og kostnaðar.

Í gagnsök er miðað við að aðalstefnanda beri að endurgreiða gagnstefnanda verðbætur og að gagnstefnanda sé rétt að halda eftir hluta af sölu- andvirði vegna ófullnægjandi skila eignarinnar af hálfu aðalstefnanda.

Endanlegar dómkröfur aðilanna eru þannig:

Dómkröfur aðalstefnanda:

*Í aðalsök:*

*Aðalkrafa:*

Að aðalstefnda verði gert að greiða aðalstefnanda kr. 157.310,75 auk 4,5% dráttarvaxta á mán. af kr. 21.154,30 frá 28/3/1982 til 15/4/1982, af kr. 43.111,90 frá þ.d. til 21/4/1982, 4% dráttarvaxta á mán. frá þ.d. til 25/4/1982, af kr. 57.556,30 frá þ.d. til 10/6/1982, af kr. 67.077,70 frá þ.d. til 25/7/1982, af kr. 88.953,70 frá þ.d. til 1/10/1982, af kr. 96.682,65 frá þ.d. til 1/11/1982, 5% dráttarvaxta á mán. eða broti úr mánuði frá þ.d. til 1/1/1983, af kr. 101.912,40 frá þ.d. til 1/4/1983, af kr. 111.029,75 frá þ.d. til 21/10/1983, 4,75% dráttarvaxta á mán. frá þ.d. til 21/11/1983, 4% dráttarvaxta frá þ.d. til 21/12/1983, 3,25% dráttarvaxta frá þ.d. til 21/1/1984, 2,5% dráttarvaxta frá þ.d. til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu eftir mati réttarins allt að frádregnum kr. 23.028,95 sem stefndi greiddi áður en krafan kom til innheimtu lögmanns.

Verði aðalkrafa ekki tekin til greina að öllu leyti er einnig krafist vaxta af höfuðstól kr. 46.281,00 með sömu vaxtaþrósentu og að ofan greinir.

*Varakrafa:*

Að aðalstefnda verði gert að greiða aðalstefnanda kr. 153.198,15 auk 5% dráttarvaxta á mánuði eða broti úr mánuði frá 1/1/1983 til 21/10/1983, 4,75% dráttarvaxta frá þ.d. til 21/11/1983, 4% dráttarvaxta frá þ.d. til 21/12/1983, 3,25% dráttarvaxta frá þ.d. til 21/1/1984, 2,5% dráttarvaxta frá þ.d. til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu eftir mati réttarins allt að frádregnum kr. 23.028,95.

*Þrautavarakrafa:*

Að aðalstefnda verði gert að greiða aðalstefnanda aðra fjárhæð lægri en kröfufjárhæðir segja til um auk vaxta í samræmi við varakröfu og málskostnaðar að skaðlausu allt að frádregnum kr. 23.028,95.

*Í gagnsök:*

Að gagnstefndi verði sýknaður af öllum kröfum gagnstefnanda og að

gagnstefnanda verði gert að greiða gagnstefnda málskostnað að mati dómsins.

Af hálfu aðalstefnanda hefur verið lagður fram málskostnaðarreikningur að fjárhæð kr. 180.000,00.

Gagnstefnandi hefur gjafvörn í aðalsök og gjafsókn í gagnsök samkvæmt gjafsóknarleyfi dags. 31. janúar 1984.

Dómkröfur gagnstefnanda eru sem hér segir:

*Í aðalsök:*

Að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda, en til vara að kröfur stefnanda verði verulega lækkaðar.

*Í gangsök:*

*Aðalkrafa:*

Að aðalstefnandi verði dæmdur til að greiða gagnstefnanda kr. 162.030,90 auk 4,5% dráttarvaxta á mánuði eða fyrir brot úr mánuði af kr. 13.683,30 frá 10. janúar 1982 til 26. janúar 1982, af kr. 34.219,60 frá þeim degi til 25. febrúar 1982, af kr. 52.219,60 frá þeim degi til 10. apríl 1982, af kr. 70.298,20 frá þeim degi til 21. apríl 1982, 4% mánaðarvaxta af þeirri fjárhæð frá þeim degi til 12. maí 1982, af kr. 119.567,20 frá þeim degi til 2. júní 1982, af kr. 162.030,00 frá þeim degi til 1. nóvember 1982, 5% mánaðarvaxta af þeirri fjárhæð frá 1. nóvember 1982 til 21. október 1983, 4,75% mánaðarvaxta frá þeim degi til 21. nóvember 1983, 4% mánaðarvaxta frá þeim degi til 21. desember 1983, 3,25% mánaðarvaxta frá þeim degi til 21. janúar 1984, 2,5% mánaðarvaxta frá þeim degi til greiðsludags, að frádregnum kr. 53.931,70 og að gagnstefnda verði gert að skila víxlum pr. 26. mars 1982 kr. 21.154,30, pr. 15. apríl 1982, kr. 21.957,60 pr. 25. apríl 1982 kr. 14.444,40 pr. 10. júní 1982, kr. 9.521,40 og pr. 25. júlí 1982 kr. 9.882,95, samtals að eftirstöðvum kr. 53.931,70. Gagnstefndi afhendi gagnstefnanda formlegt afsal fyrir Brekkubyggð 20 í Garðabæ.

*Varakrafa:*

Til vara er krafist annarrar lægri fjárhæðar úr hendi gagnstefnanda auk dráttarvaxta í samræmi við aðalkröfu.

*Þrautavarakrafa:*

Verði svo litið á að gagnstefnandi skuldi gagnstefnda, er þess krafist til þrautavara að gagnstefnda verði gert að gera full skil á hinni seldu eign Brekkubyggð 20, Garðabæ, þ.m.t. frágangi utanhúss eins og gert sé ráð fyrir í kaupsamningi aðila og samningum gagnstefnda við Garðakaupstað, gegn greiðslu á eftirstöðvum kaupverðs.

Hver sem niðurstaðan verður er þess krafist af hálfu gagnstefnanda að aðalstefnandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað að mati dómsins bæði í aðalsök og gagnsök.

Af hálfu gagnstefnanda hefur verið lagður fram málskostnaðarreikningur að fjárhæð kr. 194.000,00.

Aðilar eru sammála um að ef niðurstaða dóms leiðir til þess að útreikningar annars hvors aðila verði taldir lögmætir varðandi verðbótaútreikning, þá séu þeir skuldbundnir til að greiða á sama hátt verðbætur og/eða skuldir sínar fyrir það tímabil sem enn hefur ekki verið reiknað út með þeim hætti sem dómurinn kann að ákveða.

Meginmálsástæða gagnstefnanda er að aðalstefnanda sé óheimilt að verðtryggja kaupverð fasteignarinnar. Sérstaklega er því haldið fram að verðtryggingarákvæði samningsins séu ógild þar sem ekki hafi verið gætt ákvæða VII. kafla laga 13/1979 um lánstíma, viðmiðun við lánskjaravísitölu og heimild Seðlabankans. Þá hefur því verið hreyft að verðtryggingin feli í sér okur og misneytingu, en jafnvel þótt ekki verði fallist á þessar málsástæður er því haldið fram af hálfu gagnstefnanda að viðmiðun við „línulega vísitölu“ sé ólögmæt. Janfvel þótt því verði játað að „línuleg vísitala“ eigi rétt á sér telur gagnstefnandi að aðferð aðalstefnanda við útreikning verðbótanna sé ólögmæt. Sérstaklega heldur gagnstefnandi því fram að ólögmæt sé sú aðferð aðalstefnanda að reikna verðbætur á allar eftirstöðvar við lok hvers vísitölutímabils og innheimta þær þá þegar í stað þess að jafna þeim á ógreiddar afborganir. Sérstaklega er því haldið fram af hálfu gagnstefnanda að aðalstefnanda hafi verið óheimilt að áskilja sér verðbætur vegna breytinga á verðlagi sem urðu fyrir samningsgerð og sömuleiðis vegna verðbreytinga sem hafa orðið eftir afhendingu eignarinnar. Gagnstefnandi heldur því fram að samningur aðalstefnanda og bæjarstjórnar verði að skoðast sem hluti af samningi aðilanna og að vanefnd á honum eigi að leiða til þess að aðalstefnandi teljist hafa fyrirgert rétti til verðbóta.

Af hálfu aðalstefnanda er því haldið fram að verðbótaútreikningur hans styðjist við ákvæði laga 13/1979, dómiðkun og samning aðilanna. Varðandi verðbætur miðað við breytingar á vísitölu eftir afhendingu bendir aðalstefnandi sérstaklega á að þá hafi verkinu hvergi nærri verið lokið. Varakrafa aðalstefnanda miðast við að einungis verði talið heimilt að miða við hækkanir á byggingavísitölu á þriggja mánaða fresti.

Aðilar gerðu upphaflega kaupsamning þann 6. apríl 1981 um húsið nr. 22 við Brekkubyggð á grunnverðinu kr. 695.250,00, en gagnstefnandi hafði þá þegar greitt þann 31. mars s.á. kr. 90.000,00 inn á þann samning. Samningurinn um Brekkubyggð 20 var síðan gerður sem viðbótarsamningur við hinn upphaflega samning.

Samkvæmt aðilaskýrslum virðast viðræður aðilanna hafa hafist laust fyrir jól 1980 og leiddu þær til þess að heita mátti að kaup um húsið nr. 22 við Brekkubyggð væru afráðin fyrir áramót. Kaupverðið var ákveðið í auglýsingu aðalstefnanda sem var kveikjan að viðræðum aðila. Stefnandi hófst handa við að selja sína íbúð fyrir áramót og var þá þegar rætt um að hann tæki á leigu íbúð af aðalstefnanda að Brekkubyggð 29 þar til hús hans yrði íbúðarhæft, og varð það að ráði. Gagnstefnandi seldi íbúð sína 23. mars 1981, og virðast öll helstu samningskjör milli málsaðila hafa verið ákveðin í marsmánuði og staðfest með innágreiðslu 31. mars. Greiðslutilhögun var ákveðin þegar á þessum tíma og miðuð við greiðslutilhögun samnings um sölu íbúðar gagnstefnanda auk útborgunar á húsnæðismálastjórnarláni, 1. og 2. hluta. Þá skyldu kr. 150.000,00 greiðast á 4 árum veðtryggðar og verðtryggðar miðað við lánskjaravísitölu. Með viðbótar-samningnum hækkaði kaupverðið sem svaraði þriðju útborgun húsnaðismálastjórnarlánsins, kr. 41.715,00, og í stað lánsins frá seljanda kom lán frá Verslunarbanka Íslands sem gagnstefnandi skuldbatt sig gagnvart aðalstefnanda til að greiða. Ekki var kveðið á um það í samningunum hvenær greiðslur tengdar lánunum frá Húsnaðismálastofnun og Verslunarbankanum skyldu inntar af hendi, en samkvæmt gögnum málsins virðast aðilar hafa miðað við að síðasti hluti húsnæðismálastjórnarlánsins yrði greiddur í byrjun nóvember 1982.

Sökkull með plötu fyrir húsið nr. 22 við Brekkubyggð var steypdur í október 1980. Húsið að Brekkubyggð 20 var fokhelt í byrjun júlí 1981 og fékkst þá lánið í Verslunarbankanum.

Í 18. gr. samningsins er kveðið á um afhendingu eignarinnar og segir þar að framkvæmdum við húsið skuli lokið á árinu 1982. Gagnstefnandi kannast við að þessum verkum hafi verið lokið á réttum tíma, en nákvæmar hefur ekki komið fram hvenær húsið skyldi vera og varð fullbúið. Þá var sett varanlegt slitlag á bílastæði að bílskúr, gangstéttir og akbraut „botnlangans“ sem raðhúsin standa við, ennfremur var komið fyrir ljóskerum til götulýsingar. Þessar framkvæmdir fóru fram á árinu 1982 í samræmi við samning aðilanna.

Þann 1. mars 1978 gerði aðalstefnandi samning við bæjarstjórn Garða-kaupstaðar um úthlutun lóða fyrir keðjuhús og sambýlishús við Brekkubyggð. Skyldi byggingaframkvæmdum lokið á árinu 1982. Íbúðaval hf. skyldi kosta alla gatna- og stígagerð innan hverfisins. Í samningi aðila málsins segir í 18. gr. að slitlag hafi verið sett á aðalgötu frá Hofstaðabraut inn að Brekkubyggð 39. Í reynd hefur enn ekki verið malbikað nema að Brekkubyggð 21, malbikun gangstígs milli Hlíðarbyggðar og Brekkubyggðar er heldur ekki lokið, og loks er eftir að ganga frá bletti sem vinnuskúr aðalstefnanda stendur á. Aðalstefnandi kveður ekki hægt að ljúka mal-

bikun aðalgötu fyrr en búið sé að byggja öll húsin við Brekkubýggð og segist ekki hafa fengið samþykki fyrir göngustígnum fyrr en síðastliðið sumar. Framkvæmdastjóri aðalstefnanda segist gera ráð fyrir að öllum framkvæmdum á svæðinu verði lokið í sumar.

Við úrlausn málsins hafa dómendur einkum haft til hliðsjónar eftirtalin lögskýringar- og heimildargögn: HRD 1978 27 og 903, 1979 167, 1251 og 1294, 1980 1291 og 1981 1219, ÍST 30, athugasemdir, sem fylgdu frumvarpi til laga um stjórn efnahagsmála o.fl. nr. 13/1979, bréf Seðlabankans til Landssambands iðnaðarmanna, dags. 26. nóvember 1979, dskj. 51, bréf Seðlabankans til lögmanns gagnstefnanda dags. 10. nóvember 1982, dskj. 17, grein í Hagtíðindum 1983 bls. 59 - 63 um breyttan grundvöll vísitölu byggingarkostnaðar, bréf Landssambands iðnaðarmanna til Verktaka-sambands Íslands dags. 8. mars 1983, dskj. 50, og vætti Björns Höskulds-sonar, forstöðumanns þróunar- og gagnavinnsludeildar Reykjavíkurborgar, og Skúla Guðmundssonar, forstöðumanns framkvæmdadeildar Innkaupa-stofnunar ríkisins.

Við athugun á dómsúrlausnum Hæstaréttar kemur í ljós að þrátt fyrir hin fortakslausu ákvæði laga 71/1966 hefur þegar fyrir gildistöku laga 13/1979 verið talið heimilt að verðtryggja kaupverð húseigna sem seldar voru í smíðum, jafnvel miðað við „línulega vísitölu“ og jafnvel þótt greiðslutilhögun væri ekki miðuð við byggingaráfanga. Hins vegar virðist miðað við það í þessum úrlausnum að verðtrygging megi ekki haldast eftir afhendingu eða verklok. Af gögnum málsins virðist verða ráðið að verð-trygging, m.a. miðað við byggingavísitölu, jafnvel línulega, eigi sér stöð í viðskiptavenju þegar um er að ræða gagnkvæma samninga þar sem báðir samningsaðilar eiga að inna af hendi framlög á tilteknum tíma eftir samn-ingsgerð.

Bann 1. gr. laga 71/1966 við verðtryggingu fjárskuldbindinga var felld úr gildi með lögum 13/1979, 47. gr. Í 33. gr. laganna er veitt almenn heimild til verðtryggingar og þar með fallið frá þeirri neikvæðu framsetn-ingu sem einkenndi 1. gr. laga 71/1966. Einnig er fallið frá hinni rúmu skilgreiningu fjárskuldbindinga í nefndu ákvæði og gildissvið takmarkað við hreinar fjárskuldbindingar eða peningalánsviðskipti; það er takmarkað við skriflegar skuldbindingar sem tilgreindar eru í peningum hvort sem stofnað er til þeirra með beinni lántöku, óviðkomandi öðrum lögskiptum aðila, eða þá að þær standa eftir að afloknum skilum efnislegra verðmæta eða þjónustu er aðilar hafa samið um, t.d. eftirstöðvar kaupverðs hús-næðis, sbr. aths. við 33. og 34. gr. frv. Megintilgangur ákvæða VII. kafla laganna virðist vera að tryggja örugga ávöxtun sparifjár með því að verð-tryggja sparifé landsmanna og almennasjóða. Hins vegar virðist ljóst að ákvæðum þessum er ekki ætlað að takmarka samningsfrelsi manna miðað

við fyrri dómiðkun og venjur. Jafnvel á gildissviði laganna er gert ráð fyrir að miða megi við hvaða opinbera og skráða vísitölu sem er, sbr. a-lið 4. tl. 1. mgr. 39. gr., en ljóst er að formskilyrðum laganna er ekki ætlað að ná út fyrir gildissvið þessa kafla laganna eins og því hefur verið lýst.

Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið verður ekki fallist á það með gagnstefnanda að aðilum hafi verið óheimilt að semja um að kaupverð fasteignarinnar skyldi breytast miðað við „línulegar“ breytingar á byggingavísitölu.

Verðbótaákvæði frumsamningsins eru svohljóðandi:

*Söluverð hinnar keyptu eignar er háð byggingavísitölu frá Hagstofu Íslands og er það miðað við byggingavísitöluna þ. 1/1 1981, 626 stig.*

Verði hækkun eða lækkun á vísitölunni miðað við 626 stig á meðan að greiðslur fara fram vegna kaupa á þessu húsi, þá skal verðið breytast í sama hlutfalli % vís og byggingavísitalan segir til um á hverjum tíma, *en þó skal verðið breytast eftir því hvenær greiðslurnar hafa verið inntar af hendi.* (Vísitala reiknast aðeins til greiðsludags greiðslu.)

Fyrsti útreikningur á vísitöluálagi vegna þessa kaupsamnings verður gerður þ. 10.7. 1981, fyrir tímab. 1/1 - 30/6 1981 og síðan á 3ja mánaða fresti.

Vísitöluálag er kaupanda heimilt að greiða með 2ja og 3½ mánaðar víxlum (báðum jafn háum) samþykktum af honum sjálfum. Víxlarnir eru með venjulegum víxilvöxtum og öðrum bankakostnaði eins og þeir eru á hverjum tíma og bætast við víxlana og greiðast á sama tíma og þeir.

Í viðbótarsamningnum segir að verðhækkunin sé miðuð við vísitölu 1. janúar 1981, 626 stig „og breytist eins og vísitala segir til um hverju sinni.“

Þegar litið er til aðdraganda samningsgerðarinnar eftir því sem honum er lýst hér að framan svo og þess sem fram er komið um upphaf byggingarframkvæmda verður ekki fallist á það með gagnstefnanda að ákvæði samningsins um upphafsviðmiðun verðtryggingarákvæðanna séu ólögmat. Ekki hefur annað komið fram en að gagnstefnandi hafi gert sér fulla grein fyrir þýðingu þessa ákvæðis, og aðilum hefði verið í lófa lagið að hækka grunnverðið miðað við áorðnar vísitölubreytingar með sömu niðurstöðu.

Hins vegar virðast verðtryggingarákvæði samninganna ekki kveða skýrlega á um að miða beri við línulega vísitölu og ekki verður sú regla lesin út úr þessum ákvæðum að kaupandi eigi að greiða með víxlum allan mismuninn á eftirstöðvum grunnverðsins og þeirrar fjárhæðar sem eftirstöðvarnar hafa náð með vísitöluhækkunum að afloknu hverju vísitölutímabili. Þessi aðferð leiðir til óeðlilega þungrar greiðslubyrðar fyrir kaupanda á fyrri hluta greiðslutímabilsins og misræmis í framlögum aðila á samningstímanum miðað við það sem gert hefur verið ráð fyrir við samningsgerð.

Hins vegar hefur komið fram að gagnstefnandi hafði töluverða viðskiptareynslu, m.a. við gerð verðtryggðra verksamninga. Aðalstefnandi sendi honum skýra og greinilega verðbótaútreikninga með víxlunum og gagnstefnandi samþykkti þá og greiddi athugasemdalaust eða samdi um framlengingu á þeim langt fram á árið 1982. Þykir gagnstefnandi með þessu hafa fallist á verðbótaútreikninga aðalstefnanda með þeim hætti að hann geti nú ekki kafið aðalstefnanda endurgreiðslu þess fjár sem hann þannig hefur greitt eða losnað undan víxilskuldbindingum sem hann hefur samþykkt, enda hefur þeirri staðhæfingu aðalstefnanda ekki verið hnekkð að verðbæturnar hefðu ekkert orðið minni að verðmæti þótt þeim hefði verið jafnað niður á afborganir eftirstöðva höfuðstóls, og ekki hefur verið sýnt fram á að útreikningur aðalstefnanda miðað við „línulega visitölu“ sé óhagstæðari gagnstefnanda en vera á ef þessi aðferð er á annað borð við höfð.

Þegar þess er gætt að verki aðalstefnanda var enganvegin lokið við afhendingu eignarinnar tilbúinnar undir tréverk þykir ekki verða fallist á það með gagnstefnanda að verðbætur miðaðar við hækkanir eftir þann tíma eigi ekki rétt á sér. Hins vegar er ekki fyllilega upplýst hversu mikið verk var eftir eða hvenær á árinu 1982 skyldum aðalstefnanda samkvæmt samningi aðilanna var og átti að vera lokið. Gagnstefnandi hefur samþykkt víxla fyrir verðbótum miðað við visitöluhækkanir fram til 1. apríl 1982 og þykir eftir atvikum mega miða verklok og lok verðtryggingar við þann tíma, en beiting verðtryggingar í stað dráttarvaxta á sér enga lagastoð. Óumdeilt er að aðilar gerðu ráð fyrir að eftirstöðvar kaupverðsins verðbættust til þess tíma þegar síðasti hluti húsnæðismálastjórnarlánsins yrði laus til útborgunar. Aðilum hefði verið heimilt að semja um almenna sparisjóðsvexti af eftirstöðvunum til greiðsludags, og þykir rétt, í samræmi við tilgang aðilanna að fylla samning þeirra með því að kveða á um vexti af þessum eftirstöðvum frá 1. apríl 1982 til 6. nóvember s.á., sem séu jafnháir þeim vöxtum sem Seðlabankinn hefur ákveðið af almennum sparisjóðsreikningum á þessu tímabili, enda þykir þessi tilhögun eiga stoð í kröfugerð aðalstefnanda.

Ekki verður fallist á það með gagnstefnanda að sú töf, sem orðið hefur á frágangi gatna og stíga skv. samningi aðalstefnanda við bæjarstjórn Garðakaupstaðar, eigi að hafa áhrif á greiðsluskyldu hans samkvæmt samningi málsaðila, enda þykja kröfur gagnstefnanda í þessu sambandi ekki eiga stoð í honum.

Þegar litið er til viðskiptareynslu gagnstefnanda þykir ekki verða fallist á þá málástæðu að samningur aðilanna eigi að teljast ógildur með óbreyttu efni vegna misneytingar. Þá þykir gagnstefnandi ekki hafa fært fram við-

hlítandi rök fyrir því að slíkt misræmi sé milli kaupverðs og kostnaðarverðs að samningsverðið eigi að lækka af þeim sökum.

Þegar gagnstefnandi hefur gert skil við aðalstefnanda á hann rétt á afsali, og þykir hann því eiga rétt á að kveðið sé á um þennan rétt hans.

Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið þykir gagnstefnandi eiga að greiða aðalstefnanda kr. 100.212,70 með vöxtum eins og hér á eftir greinir gegn útgáfu og afhendingu afsals fyrir fasteigninni Brekkubyggð 20 í Garðakaupstað.

Vextir þykja hæfilega ákveðnir þeir er í dómsorði greinir. Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Allur gjafvarnarkostnaður, þar með talin málsvarnarlaun talsmanns gagnstefnanda, greiðist úr rikissjóði.

Dóminn skipa Steingrímur Gautur Kristjánsson borgardómari, Guðjón Hansen tryggingafræðingur og Þór Guðmundsson viðskiptafræðingur. Meirihluti dómsins Guðjón Hansen og Þór Guðmundsson kveða upp dóm-inn.

#### D ó m s o r ð:

Gagnstefnandi Þorgils Axelsson greiði aðalstefnanda Íbúðavali hf. kr. 100.212,70 með 4,5% vöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði af kr. 21.154,30 frá 28. mars 1982 til 15. apríl 1982, af kr. 37.619,25 frá þeim degi til 21. apríl 1982, með 4% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 25. apríl 1982, af kr. 52.063,65 frá þeim degi til 2. júní 1982, af kr. 34.327,35 frá þeim degi til 10. júní 1982, af kr. 44.048,95 frá þeim degi til 25. júlí 1982, af kr. 53.931,70 frá þeim degi til 1. nóvember 1982, með 5% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 21. október 1983, með 4,75% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 21. nóvember 1983, með 4% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 21. desember 1983, með 3,25% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 21. janúar 1984, en með 2,5% mánaðarvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, með 34% árs-vöxtum af kr. 46.281,00 frá 1. apríl 1982 til 1. nóvember 1982, með 42% ársvöxtum frá þeim degi til 6. nóvember 1982, með 45% ársvöxtum frá þeim degi til 21. september 1983, með 37% ársvöxtum frá þeim degi til 21. október 1983, með 35% 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, en með 19% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, allt gegn afsali fyrir fasteigninni Brekkubyggð 20 í Garðakaupstað.

Málskostnaður fellur niður.

Allur gjafvarnarkostnaður, þar með talin málsvarnarlaun skipaðs

talsmanns gagnstefnanda, Jóns Einars Jakobssonar hdl., kr. 60.000,0  
greiðist úr ríkissjóði.

Guðjón Hansen  
Þór Guðmundsson

**Sératkvæði**  
**Steingríms Gauts Kristjánssonar.**

Ég er sammála meiri hluta dómsins um allt annað en málskostnað og  
tel að gagnstefnandi eigi að greiða aðalstefnanda kr. 60.000,00 í máls-  
kostnað.

Þriðjudaginn 23. desember 1986.

Nr. 237/1985. **Gunnar Trausti Guðbjörnsson**

(Gestur Jónsson hrl.)

gegn

**Íbúðavali h/f**

(Othar Örn Petersen hrl.)

Kaup á húsi í smíðum. Verðtrygging. Sératkvæði.

**Dómur Hæstaréttar.**

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

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 4. nóvem-  
ber 1985 að fengnu áfrýjunarleyfi 10. október s.á. samkvæmt 2.  
mgr. 20. gr. 1. nr. 75/1973. Hann krefst þess að stefnda verði dæmt  
skylt að gefa út til sín afsal fyrir fasteigninni nr. 36 við Brekkubyggð  
í Garðabæ ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum og til þess að  
endurgreiða sér 1.334,00 krónur með ársvöxtum þannig: 45% frá  
7. september 1983 til 21. s.m., 37% frá þeim degi til 21. október