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 málskostnað.

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. nóvember 1985 að fengnu áfrýjunarleyfi 10. október s.á. samkvæmt 2. mgr. 20. gr. l. 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

s.á., 36% frá þeim degi til 21. nóvember s.á., 32% frá þeim degi til 21. desember s.á., 25% frá þeim degi til 21. janúar 1984 og 19% frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Svo sem rakið er í hinum áfrýjaða dómi gerði stefndi þegar hinn 10. janúar 1982 skýra grein fyrir aðferð sinni við útreikning verðbótanna og síðan að loknu hverju verðbótabímabili. Áfrýjandi samþykkti og greiddi víxla fyrir verðbótareikningunum og tók við húsinu í október 1982, allt án athugasemda. Þótt ákvæði kaupsamningsins, sem rakin eru í héraðsdómi, um aðferð við útreikning verðbótanna séu ekki allskostar skýr, benda þau til þess að ætlunin hafi verið að reikna verðbæturnar eftir svonefndri „línulegri" vísitölu. Þegar þessi atriði eru virt þykir bera að líta svo á að áfrýjandi hafi orðið bundinn við skilning stefnda á verðbótaákvæðinu.

Í héraðsdómi var verðbótatímabilinu talið ljúka 15. janúar 1983. Samkvæmt kaupsamningi átti síðasta dagsett afborgun af grunnverði hússins að fara fram þann dag, en ekki var tímasett hvenær inna skyldi af hendi greiðslur þær er tengdar voru útborgun á láni húsnæðismálastjórnar. Upplýst er að síðast fóru þær fram í september 1983. Um var samið að framkvæmdum við húsið að utan skyldi lokið á árinu 1983. Í málinu er ekki upplýst hvenær ársins þau verklok áttu sér stað, en miða verður við að það hafi verið eftir 15. janúar 1983. Hvort heldur lok verðbótatímabilsins eru miðuð við síðustu greiðslu samkvæmt kaupsamningnum eða verklokin er ljóst að það er eftir fyrrgreint tímamark.

Stefndi gagnáfrýjaði ekki málinu og að auki krafðist hann staðfestingar héraðsdóms í greinargerð fyrir Hæstarétti. Ber með vísun til framanritaðs að staðfesta hinn áfrýjaða dóm að niðurstöðu til með þeim breytingum á vöxtum sem fram koma í dómsorði.

Eftir atvikum telst rétt að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður, þó svo að frá 1. janúar 1985 greiðist ársvextir þannig: 30,8% til 1. febrúar

s.á., 39% frá þeim degi til 1. mars s.á., 45% 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.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Sératkvæði hæstaréttardómaranna Bjarna K. Bjarnasonar og Guðmundar Jónssonar.

Fallast ber á með áfrýjanda að verðtryggingarákvæði samningsins beri að miða við svokallaða þrepavísitölu, sbr. a-lið 4. tölulíðar 1. mgr. 39. gr. laga nr. 13/1979. Í því sambandi skiptir hvorki máli að stefndi sendi áfrýjanda útreikninga, byggða á svokallaðri „línulegri vísitölu" í bréfum 10. janúar og 10. apríl 1982 og síðan að loknu hverju verðbótatímabili, né athafnir eða athafnaleysi áfrýjanda að öðru leyti.

Ákvæði samningsins um verðbætur á tímabilinu frá 1. október 1981 til 1. janúar 1982 eru óskýr. Samningurinn var saminn af stefnda. Verður hann að bera hallann af óskýrleika samningsins að þessu leyti. Ber því að skýra þetta ákvæði í samræmi við túlkun áfrýjanda.

Áfrýjandi hefur í útreikningum sínum miðað greiðslur verðbóta við 1. janúar 1983. Stefndi hefur ekki sannað, að sá háttur á greiðslu verðbótanna sé í andstöðu við samninginn.

Samkvæmt útreikningi áfrýjanda, sem stefndi hefur ekki hnekkt, telst áfrýjandi hafa ofgreitt stefnda 1.334,00 krónur. Eigi verður séð, að áfrýjandi hafi innt greiðslur sínar af hendi með fyrirvara. Verður því ekki fallist á það með áfrýjanda, að hann eigi rétt á endurgreiðslu þessa fjár. Stefnda ber hins vegar að gefa út til áfrýjanda afsal fyrir fasteigninni nr. 36 við Brekkubyggð í Garðakaupstað.

Með vísan til þess, sem nú er rakið, er gagnkröfum stefnda hafnað.

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

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 14. mars 1985.

Mál þetta, sem var dómtekið 28. febrúar 1985, hefur Gunnar Trausti Guðbjörnsson útlitsteiknari, Brekkubyggð 36 Garðakaupsstað, 3353-5007, höfðað fyrir dóminum 27. janúar 1984 á hendur Íbúðavali hf., Kambsvegi 32 Reykjavík, 4496-4708, með kröfu um útgáfu afsals og endurgreiðslu ofgoldins kaupverðs fasteignar. Stefndi hefur höfðað gagnsök til greiðslu eftirstöðva kaupverðs.

Þann 29. desember 1981 gerðu aðilar málsins með sér kaupsamning um keðjuhúsið nr. 36 við Brekkubyggð í Garðakaupstað ásamt tilheyrandi lóðarréttindum. Var umsamið kaupverð kr. 890.550,00, en átti að verðbætast miðað við breytingu á vísitölu byggingarkostnaðar. Við samningsgerð var húsið í byggingu og tók seljandi að sér að smíða húsið þannig að það yrði afhent tilbúið undir tréverk í september eða október 1982 auk nokkurra framkvæmda við húsið að utan sem skyldi lokið á árinu 1983. Aðalstefnandi átti að greiða kaupverðið með afborgunum skv. 14 greiðsluliðum í kaupsamningnum. Síðasta dagsetta afborgun átti að fara fram 15. janúar 1983, en gert var ráð fyrir að greiðslur, sem miðaðar voru við aðra og þriðju útborgun láns úr Byggingarsjóði ríkisins, gætu farið fram eftir þann tíma.

Verðið kr. 890.550,00 var miðað við byggingavísitölu 1. október 1981, en verðbætur vegna tímabilsins frá 1. október til 31. desember 1981 átti að greiða með afborgunum frá febrúar til september 1983. Að öðru leyti skyldi fyrsti útreikningur vísitöluálags gerður 10. apríl 1982 fyrir tímabilið 1.1. - 31.3. 1982 og síðan á þriggja mánaða fresti. Kaupanda var heimilt að greiða álagið með tveggja og þriggja og hálfs mánaðar víxlum með eftir á greiddum víxilvöxtum. Gjalddagar á fyrstu víxlunum voru 10. júní og 25. júlí 1982 og síðan með 3ja mánaða millibili.

Aðalstefnandi hafði greitt fyrirfram kr. 10.000,00 11. desember 1981. Við undirskrift kaupsamnings greiddi hann kr. 60.000,00. Þann 10. janúar 1982 sendi gagnstefnandi aðalstefnanda útreikning á verðbótum fyrir tímabilið 1. október til 31. desember 1981 að fjárhæð kr. 106.755,55. Segir þar m.a.: „Hækkun á byggingavísitölu fyrir tímab. 1/10 - 31/12 1981, varð úr 811 stigum í 909 stig eða 12,1% = 0,1345% per. dag." Útreikningurinn var síðan gerður á þessum grundvelli, en síðan segir að þessi hækkun bætist við kaupverðið og vísitöluhækkanir verði eftirleiðis reiknaðar út frá þeirri fjárhæð eða kr. 890.550,00 + 106.755,55 = 997.305,55, og er þetta í samræmi við ákvæði kaupsamningsins. Þann 10. apríl 1982 sendi síðan gagnstefnandi aðalstefnanda útreikning á verðbótum fyrir tímabilið 1. janúar - 31. mars 1982 með sömu útreikningsaðferð. Stefnandi samþykkti og greiddi síðan 2 víxla fyrir þessum verðbótum að viðbættum vöxtum. Fóru

síðan skipti aðilanna fram í samræmi við greiðsluákvæði samningsins og verðbótútreikning seljanda.

Þann 12. október 1982 var húsið tilbúið undir tréverk og var þá afhent, en í nóvembermánuði kom upp ágreiningur með aðilum um verðbótaútreikning.

Þann 26. nóvember 1982 ritaði lögmaður aðalstefnanda gagnstefnanda bréf þar sem því er haldið fram að skuld aðalstefnanda sé of há samkvæmt útreikningum gagnstefnanda og gerð grein fyrir skuldinni samkvæmt þeim útreikningum sem aðalstefnandi telur rétta.

Um áramótin hafði aðalstefnandi greitt allar gjaldfallnar skuldir samkvæmt útreikningum gagnstefnanda. Þann 7. janúar 1983 sendi gagnstefnandi aðalstefnanda útreikning verðbóta fyrir tímabilið 1. október til 31. desember 1982 ásamt tveimur víxlum. Þann 15. janúar 1983 féllu í gjalddaga kr. 25.550,00 skv. 14. greiðslulið kaupsamnings. Þann 21. febrúar héldu aðilar árangurslausan fund um ágreiningsefni sín. Þann 24. janúar tilkynnti lögmaður aðalstefnanda gagnstefnda að stefnandi teldi sig hafa ofgreitt og að hann myndi ekki samþykkja víxlana fyrr en gagnstefnandi hefði gefið svar við þeim sjónarmiðum sem sett hefðu verið fram í bréfi dags. 26. nóvember 1982. Gagnstefnandi hafði fengið heimild aðalstefnanda til að taka við lánsfé úr Byggingarsjóði ríkisins, og tók hann sér fullnustu af því þann 9. mars 1983 kr. 57.846,00 og 7. september 1983 kr. 57.327,00. Þann 12. júlí 1983 greiddi aðalstefnandi gagnstefnanda kr. 35.000,00.

Dómkröfur stefnanda í aðalsök eru þær, að stefnda verði dæmt skylt að gefa út til aðalstefnanda afsal fyrir fasteigninni nr. 36 við Brekkubyggð í Garðabæ ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum og til þess að endurgreiða stefnanda kr. 1.334,00 ásamt 45% ársvöxtum frá 7.9. 1983 til 21.9. 1983, en með 37% ársvöxtum frá þeim degi til 21.10. 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, en með 32% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags svo og málskostnaði samkv. framlögðum málskostnaðarreikningi, þ.m.t. útlögðum kostnaði við útreikninga Verkfræðistofunnar Ferils hf. eins og málið væri ekki gjafsóknarmál.

Af hálfu gagnstefnanda er þess krafist í aðalsök að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða honum málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi í samræmi við lágmarksgjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Kröfur gagnstefnanda eru þessar í gagnsök:

Aðalkrafa:

Að gagnstefnda verði gert að greiða gagnstefnanda kr. 203.211,40 auk 45% ársvaxta af kr. 30.317,20 frá 1. janúar 1983 til 1. apríl 1983, af kr. 74.607,20 frá þ.d. til 1. júlí 1983, af kr. 105.489,80 frá þ.d. til 21. september 1983, með 37% ársvöxtum frá þ.d. til 1. október 1983, af kr. 114.408,85 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% frá þeim degi til 1. janúar 1985, með 32% ársvöxtum frá þeim degi til 1. febrúar 1985 en með 3,75% dráttarvöxtum á mánuði eða broti úr mánuði frá þeim degi til greiðsludags og málskostnaðar skv. framlögðum málskostnaðarreikningi.

1. varakrafa:

Verði aðalkrafa ekki tekin til greina hvað varðar áframhaldandi verðbótaútreikninga er einnig krafist 37% ársvaxta af kr. 88.802,55 frá 1. október 1983 til 21. október 1983, 36% ársvaxta frá þeim degi til 21. nóvember 1983, 32% ársvaxta frá þeim degi til 21. desember 1983, 25% ársvaxta frá þeim degi til 21. janúar 1984, 19% ársvaxta frá þ.d. til 1. janúar 1985, 32% ársvaxta frá þeim degi til 1. febrúar 1985 en með 3,75% dráttarvöxtum á mánuði eða broti úr mánuði frá þeim degi til greiðsludags.

2. varakrafa:

Verði hvorki aðalkrafa né 1. varakrafa teknar til greina er krafist greiðslu á kr. 163.409,75 auk 45% ársvaxta af kr. 30.317,20 frá 1. janúar 1983 til 1. apríl 1983, af kr. 74.607,20 frá þeim degi til 21. september 1983, 37% ársvaxta af kr. 163.409,75 frá þeim degi til 21. október 1983, 36% ársvaxta frá þeim degi til 21. nóvember 1983, 32% ársvaxta frá þeim degi til 21. desember 1983, 25% ársvaxta frá þeim degi til 21. janúar 1984, 19% ársvaxta frá þeim degi til 1. janúar 1985, 32% ársvaxta frá þeim degi til 1. febrúar 1985 en með 3,75% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til greiðsludags. Auk þessa er krafist 42% ársvaxta af kr. 181.129,55 frá 1. apríl 1983 til 12. júlí 1983, frá þeim degi af kr. 146.129,55 til 7. september 1983, af kr. 88.802,55 frá þeim degi til 21. september 1983.

Í öllum tilvikum er gerð krafa um greiðslu málskostnaðar.

Krafa gagnstefnanda virðist sundurliðast þannig:

1.	Eftirstöðvar kaupverðs eða verðbóta fyrir tímabilið 1. október 1981 til 31. desember 1981	kr.	88.802,55
2.	Verðbætur fyrir tímabilið 1. október til 31. desember 1982	"	30.317,20

3.	Verðbætur fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 1983	"	44.290,00
4.	Verðbætur fyrir tímabilið 1. apríl til 30. júní 1983	"	30.882,60
5.	Verðbætur fyrir tímabilið 1. júlí til 30. september 1983	"	8.919,05
	Samtals	kr.	203.211,40

Aðalstefnanda var veitt gjafsóknarleyfi 13. september 1984.

Málskostnaðarreikningur aðalstefnanda er að fjárhæð kr. 98.768,00 og málskostnaðarreikningur gagnstefnanda kr. 90.000,00.

Málsástæður og lagarök:

Ágreiningur málsaðila snýst um þrjú meginatriði.

1. Aðalstefnandi telur að gagnstefnanda hafi verið óheimilt að byggja útreikninga verðbóta á svokallaðri línulegri vísitölu, og að honum hafi einungis verið heimilt að reikna verðbætur í þrepum miðað við breytingar á byggingavísitölu á samningstímanum. Hann telur línulega vísitölu hvorki eiga stoð í samningi né venju. Gagnstefnandi telur aftur á móti að línuleg vísitala eigi stoð í samningi og venju auk þess sem aðalstefnandi hafi samþykkt aðferðina í verki.

2. Aðalstefnandi telur, að verðbætur fyrir tímabilið 1. október - 31. desember 1981 hafi átt að greiðast án frekari verðbóta eða vaxta. Gagnstefnandi telur á hinn bóginn að ekki fái staðist með venjulegri túlkun að samningurinn geri ráð fyrir að verðhækkunin skuli greiðast meira en ári eftir að krafan stofnaðist án verðbóta eða vaxta, þegar samningurinn grundvallist einmitt á hinu gagnstæða.

3. Aðalstefnandi telur að gagnstefnanda hafi verið óheimilt að reikna verðbætur eftir afhendingu eignarinnar, enda hafi húsasmíðinni þá að mestu verið lokið. Gagnstefnandi telur sér heimilt að reikna verðbætur til greiðsludags, en lætur nægja að reikna þær til 30. september 1983. Varakröfurnar eru við það miðaðar að ekki verði fallist á verðbótaútreikning svo langt fram í tímann sem aðalkrafan gerir ráð fyrir og er þá gert ráð fyrir að vextir komi í stað verðbóta.

Aðalstefnandi telur, að frá afhendingardegi eignarinnar hafi einungis verið heimilt að reikna almenna sparisjóðsvexti af útistandandi skuld til greiðsludags.

Verði niðurstaða dómsins sú að línuleg vísitala sé heimil og heimilt að miða verðbætur við samanlagt upphaflegt kaupverð og verðbætur fyrir tímabilið 1.10. til 31.12. 1981, en að verðbætur eftir afhendingu séu

óheimilar, er ágreiningslaust með aðilum að höfuðstóll skuldar aðalstefnanda við gagnstefnanda sé kr. 88.802,55.

Til vara telur aðalstefnandi sig geta fallist á að verklok verði miðuð við 1. janúar 1983. Gagnstefnandi heldur því fram, að um hafi verið rætt að lokið yrði við húsið sumarið 1983 og til vara að rétt sé að miða verklok og lok verðbóta við 1. október 1983. Í þrautavarakröfu er á samsvarandi hátt miðað við 1. apríl 1983.

Af hálfu gagnstefnanda hefur komið fram að hann telur kröfugerð sína fela í sér að ef talið verður að verðbætur eigi að falla niður miðað við fyrra tímamark en 1. apríl 1983 eigi að reiknast vextir jafnháir almennum sparisjóðsvöxtum af ógjaldföllnum eftirstöðvum frá niðurfalli verðbóta til gjalddaga.

Álit dómsins.

Í samningi aðilanna segir svo:

Söluverð hússins er háð byggingavísitölu frá Hagstofu Íslands og er miðað við vísitölu þ. 1.10. 1981, 811 stig. Þó skal tekið fram, að verðhækkanir verða reiknaðar samkv. byggingavísit. pr. 1.1. 1982 á kr. 890.550,00 + verðh. fyrir tímab. 1/10 '81 - 1/1 '82.....

Að lokinni sundurliðun á greiðslu framangreindrar fjárhæðar kr. 890.550,00 segir svo um greiðslu verðbóta fyrir tímabilið frá 1. október til 31. desember 1981:

Hækkun fyrir tímab. 1/10 '81 - 1/1 '82, skal greiðast eins og hér á eftir greinir:

Mánuðina febrúar, mars og apríl 1983 skal greiða þ. 1. hvers mánaðar kr. 15.000,00 pr. mánuð = kr. 45.000,00. Ef hækkun fengist á láni frá Verslunarb. Íslands, þá skal sú hækkun ganga upp í verðhækkun fyrir framanskráð tímabil. Það sem eftir yrði af þessari verðhækkun skal greiðast með jöfnum greiðslum í maí - sept. 1983, þ. 1. hvers mánaðar, jafnhá fjárhæð á hverjum mánuði .....

Um verðbætur segir svo síðar í samningnum:

Vísitöluálag:

Söluverð hinnar keyptu eignar er háð byggingavísitölu frá Hagstofu Íslands og er það miðað við byggingavísitöluna þ. 1.10. 1981, 811 stig, en verður framv. reiknuð samkv. vísitölu pr. 1.1. 1982. (Sjá bls. 6.)

Verði hækkun eða lækkun á vísitölunni miðað við 811 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) ....

Ekki er ágreiningur með aðilum um lögmæti verðbóta almennt og jafnvel ekki um lögmæti verðbóta miðaðar við „línulega byggingavísitölu" í samningum þar sem skyldum aðila er háttað eins og í þessu máli. Að því er varðar „línulega vísitölu" og verðbætur ofan á verðbætur snýst ágreiningurinn fyrst og fremst um það hvort aðferð stefnanda eigi stoð í samningi aðilanna. Gagnstefnandi hefur í útreikningum notað þá aðferð að í lok hvers vísitölutímabils reiknar hann út hver meðaltalshækkun vísitölunnar var hvern dag og reiknar verðbætur og eftirstöðvar kaupverðs samkvæmt því.

Verðtryggingarákvæði samningsins virðast ekki kveða á um „línulega vísitölu" þannig að ekki verði um villst. Sú aðferð gagnstefnanda að ætla kaupanda að greiða með víxlum allan mismuninn á eftirstöðvum grunnverðs og þeirrar fjárhæðar sem eftirstöðvarnar hafa náð með vísitöluhækkunum að afloknu hverju vísitölutímabili leiðir til óeðlilegrar greiðslubyrðar fyrir kaupanda á fyrri hluta greiðslutímabilsins og misræmis í framlögum aðila á samningstímanum miðað við það sem gert mun hafa verið ráð fyrir við samningsgerð. Hins vegar kemur það skýrlegar fram þegar í fyrsta útreikningi gagnstefnanda sem hann sendi aðalstefnanda 10. janúar 1982, að hann deilir hækkun byggingavísitölunnar niður á dagana í vísitölubímabilinu, og í bréfi hans 10. apríl 1982 kemur aðferð hans einnig greinilega fram. Í báðum þessum bréfum og síðari útreikningum sem gagnstefnandi sendi aðalstefnanda kemur einnig greinilega fram hvernig gagnstefnandi reiknar verðbætur á eftirstöðvar. Hafi aðalstefnandi talið að honum bæri að greiða miðað við „þrepavísitölu" mátti honum þegar í byrjun janúar 1982 vera ljóst, að gagnstefnandi hafði annan skilning, og hefði mátt ætla að hann hefði þá þegar leitað sérfræðilegrar aðstoðar og/eða krafist leiðréttingar af stefnda eða leitað samkomulags við hann. Gagnstefnandi (sic) samþykkti hins vegar víxla þá sem honum voru sendir og greiddi síðan, tók við húsinu án athugasemda í októbermánuði og hófst ekki handa um leiðréttingu sinna mála fyrr en í nóvember 1982. Þykir gagnstefnandi (sic) með þessu hafa fallist á verðbótaútreikninga aðalstefnanda (sic) með þeim hætti að hann geti nú ekki krafið aðalstefnanda (sic) endurgreiðslu þess fjár sem hann þannig hefur greitt eða samþykkt, og að því er varðar verðbætur til áætlaðra verkloka þykir einnig verða að byggja á því að aðalstefnandi hafi í reynd samþykkt aðferð gagnstefnanda.

Þótt ákvæðum um greiðslu verðbóta fyrir tímabilið 1. október til 31. desember 1981 hafi verið haldið utan við hin almennu greiðsluákvæði í kaupsamningnum, verður ekki annað séð af samningnum en að frestun á greiðslu verðbótanna hafi verið háð því að fjárhæð þessara verðbóta breyttist miðað við byggingavísitölu á sama hátt og grunnverð samningsins. Þessi skilningur er ítrekaður og nánar útfærður svo ekki verður um villst í bréfi

gagnstefnanda til aðalstefnanda 10. janúar 1982. Aðalstefnandi þykir þannig hafa skuldbundið sig til að hlíta þessu ákvæði.

Í úrlausnum dómstóla þar sem fallist hefur verið á vísitöluákvæði í samningum, þrátt fyrir lagaákvæði um bann við verðtryggingu, sbr. lög nr. 71/1966, sem felld voru úr gildi með lögum 13/1979, kemur fram að heimild til vísitölubindingar, sem talin hefur verið lögmæt, er miðuð við að báðir aðilar inni framlög af hendi á tilteknu tímabili eftir samningsgerð og að verðbætur megi haldast út það tímabil sem báðir aðilar eiga að inna af hendi framlög. Þessi sjónarmið hafa verið látin ráða um leigusamninga, sbr. HRD. 1980 bls. 1291 og um verksamninga og kaupsamninga um fasteignir þeirrar gerðar sem fjallað er um í þessu máli, sbr. t.d. HRD. 1978, bls. 27 í XLIX. dómabindi Hæstaréttar. Um samninga af þessari gerð hefur verið talið að lok verðtryggingarheimildar miðaðist almennt við afhendingu fasteigna. Ákvæði laga 13/1979 virðast ekki hafa breytt þeirri reglu sem dómstólar hafa þannig markað og verðtryggingarákvæði samnings aðilanna þykja ekki uppfylla skilyrði 39. gr. laganna, sbr. auglýsingu Seðlabanka Íslands 9. febrúar 1981, varðandi verðtryggingu eftir verklok. Hins vegar er á það að líta, að verki gagnstefnanda var ekki að öllu leyti lokið við afhendingu, þannig að ráð var fyrir því gert, að hluti verksins yrði unninn um sumarið 1983. Ekki hafa komið fram nákvæmar upplýsingar um hversu mikið verk var þá óunnið, og ljóst er að ekki var ætlast til að það yrði unnið á samfelldum verktíma. Síðasta dagsetta afborgun grunnverðs samkvæmt samningnum átti að fara fram 15. janúar 1983, og þykir eftir atvikum réttmætt að miða lok verðbótaheimildar við það tímamark.

Hins vegar er ljóst, að aðilar sömdu um verðbætur til lengri tíma í þeirri trú að þeim væri það heimilt. Þeim var í lófa lagið að kveða á um vexti, sem í reynd fólu í sér ríkan verðbótaþátt, til þess að ná að verulegu leyti sama markmiði, og þykir eftir atvikum rétt með fyllingu á samningi aðila, að kveða á um samningsvexti jafnháa almennum sparisjóðsvöxtum á þær fjárhæðir sem ógreiddar og ógjaldfallnar voru 15. janúar 1983 og síðan dráttarvexti eins og fram kemur í dómsorði á hvern skuldalið frá eindaga.

Miðað við þessar niðurstöður þykir mega lýsa skyldum og skiptum aðila frá 1. janúar 1983 eins og hér segir til gjalddaga og greiðslu síðasta skuldaliðs samkvæmt samkomulagi aðila.

		Grunnverð		*Verðbætur*	
		Gjaldf.	*Greitt*	*Gjaldf.*	*Greitt*
1983	Flutt frá fyrra ári	758.330	758.330	260.510,40	260.510,40
1/1	Verðbætur 1.10.-31.12'82			30.317,20	
15/1	14. afborgun	25.550			

		Grunnverð		*Verðbætur*	
		Gjaldf.	*Greitt*	*Gjaldf.*	*Greitt*
1/2	Verðb.1.10.-31.12.'81 1.gr.			15.000,00	
1/3	Verðb.1.10.-31.12.'81 2.gr.			15.000,00	
9/3	13. afb. (II. hl. Húsn.m.)	57.846	57.846		
1/4	Verðb.1.10.-31.12.'81 3.gr.			15.000,00	
13/4	Verðb. 1.1. - 15.1.'83			7.843,18	
1/5	Verðb.1.10.-31.12.'81 4.gr.			12.351,11	
1/6	Verðb.1.10.-31.12.'81 5.gr.			12.351,11	
1/7	Verðb.1.10.-31.12.'81 6.gr.			12.351,11	
12/7	Lagt á reikn. h.f. í V.Í.		25.550		9.450
1/8	Verðb.1.10.-31.12.'81 7.gr.			12.351,11	
1/9	Verðb.1.10.-31.12.'81 8.gr.			12.351,11	
7/9	13. afb. (III. hl. Húsn.m.)	48.824	48.824		8.503
		890.550	890.550	405.426,33	278.463,40
					126.962,93

Samkvæmt þessu þykir aðalstefnandi eiga að greiða gagnstefnanda kr. 126.962,90 með vöxtum samkvæmt ofangreindu og með þeim takmörkunum sem leiða af kröfugerð gagnstefnanda eins og nánar greinir í dómsorði gegn afsali fyrir eigninni. Eftir atvikum þykir málskostnaður eiga að falla niður, en gjafsóknarkostnaður aðalstefnanda, þ.m.t. gjafsóknarlaun skipaðs talsmanns hans, Gests Jónssonar hrl., kr. 50.000,00, greiðist úr ríkissjóði.

Steingrímur Gautur Kristjánsson borgardómari, Þór Guðmundsson viðskiptafræðingur og Guðjón Hansen tryggingafræðingur kváðu upp dóm þennan.

Dómsorð:

Gagnstefnandi Íbúðaval hf. gefi út til aðalstefnanda Gunnars Trausta Guðbjörnssonar afsal fyrir fasteigninni nr. 36 við Brekkubyggð í Garðakaupstað innan 15 daga frá lögbirtingu dómsins gegn greiðslu úr hendi aðalstefnanda á kr. 126.962,90 með 42% ársvöxtum af kr. 221.268,73 frá 15. janúar 1983 til 1. febrúar 1983, af kr. 206.268,73 frá þeim degi til 1. mars 1983, af kr. 191.268,73 frá þeim degi til 9. mars 1983, af kr. 133.422,73 frá þeim degi til 1. apríl 1983, af kr. 118.422,73 frá þeim degi til 13. apríl 1983, af kr. 110.579, frá þeim degi til 1. maí 1983, af kr. 98.228,44 frá þeim degi til 1. júní 1983, af kr. 85.877,33 frá þeim degi til 1. júlí 1983, af kr.

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. **Hólmar 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 Thoroddsen.

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: