Fimmtudaginn 29. nóvember 1979.

Nr. 39/1978. **Híbýli h/f**
(Gunnar Sólnes hrl.)
gegn
Jóni Ásmundssyni
(Ásmundur S. Jóhannsson hdl.).

Fasteignaviðskipti. Verðtrygging. Vextir. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Benedikt Sigurjónsson, Logi Einarsson, Sigurgeir Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Ófeigur Eiríksson, bæjarfógeti á Akureyri, hefur kveðið upp héraðsdóminn.

Áfrýjandi áfrýjaði máli þessu upphaflega með stefnu 18. nóvember 1976. Það mál féll niður vegna útivistar 1. apríl 1977, en var áfrýjað að nýju 27. febrúar 1978, að fengnu áfrýjunarleyfi 9. febrúar s. á. Krefst hann þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 397.960 krónur með 2% mánaðarvöxtum frá 1. ágúst 1975 til greiðsludags. Jafnframt krefst hann sýknu af kröfum stefnda í gagnsök í héraði. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Kaupsamningur sá, sem mál þetta er risið af, er rakinn í hinum áfrýjaða dómi. Aðiljar deila um, hvort vísitöluákvæði í samningi þessum séu gild. Óumdeilt er, að vísitöluhækkunin nemi 928.790 krónum, ef vísitöluákvæðin verði metin gild. Engra verðbóta hefur verið krafist á greiðslur, sem fram fóru eftir afhendingu íbúðarinnar, en það virðist hafa verið nokkru síðar en samningur gerði ráð fyrir. Ekki er að neinu leyti miðað við hækkun, sem varð á byggingarvísitölu eftir 1. nóvember 1974.

Ákvæði 1. og 2. mgr. 1. gr. laga nr. 71/1966 um verðtryggingu fjárskuldbindinga, sem í gildi voru á þessum tíma, ber

að skýra svo, að þau ógildi ekki vísitöluákvæðin í kaupsamningi aðilja, sem fela í sér þá skuldbindingu, að þeir inni báðir framlög af hendi á tilteknu tímabili eftir samningsgerð með þeim hætti sem í samningnum greinir. Ber að fallast á þá kröfu áfrýjanda, að stefnda sé skylt að greiða honum vísitölubætur þessar, og verða kröfur áfrýjanda teknar til greina, nema um vexti, gegn því, að hann gefi stefnda afsal fyrir eigninni Furulundi 2 g, Akureyri. Stefndi hefur, eins og í héraðsdómi greinir, greitt áfrýjanda 530.830 krónur upp í kröfu hans, og ber því að dæma stefnda til að greiða honum eftirstöðvarnar, 397.960 krónur, gegn útgáfu afsals fyrir nefndri eign.

Dæma ber stefnda til að greiða áfrýjanda 13% ársvexti af nefndri fjárhæð frá 1. ágúst 1975 til 21. nóvember 1977, 16% ársvexti frá þeim degi til 21. febrúar 1978, 19% ársvexti frá þeim degi til 1. júní 1979, 22% ársvexti frá þeim degi til 1. september 1979, en 24% ársvexti frá þeim degi til greiðsludags.

Samkvæmt þessum úrslitum ber að dæma stefnda til að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðst 400.000 krónur.

Dómsorð:

Stefndi, Jón Ásmundsson, greiði áfrýjanda, Híbýlum h/f, gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni Furulundi 2 g 397.960 krónur með 13% ársvöxtum frá 1. ágúst 1975 til 21. nóvember 1977, 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978, 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1979, 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september 1979, en 24% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði áfrýjanda 400.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Sératkvæði

Björns Sveinbjörnssonar hæstaréttardómara.

Ég er sammála atkvæði meiri hluta dómara Hæstaréttar að öðru leyti en því, að ég tel, að dæma beri 24% ársvexti af kröfunni þegar frá 15. júní 1979, sbr. 1. gr. laga nr. 76/1979, enda er ekki með því farið út fyrir dómkröfur áfrýjanda. Skiptir ekki máli, þótt ekki sé af hans hálfu sérstaklega skírskotað til þessa lagaákvæðis við flutning máls fyrir Hæstarétti, þar sem til þess lágu engar réttarfarsnauðsynjar.

Dómr bæjarþings Akureyrar 20. september 1976.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi hinn 30. ágúst sl., hefur Híbýli h/f, Akureyri, höfðað fyrir bæjarþinginu á hendur Jóni Ásmundssyni, Furulundi 2 g, Akureyri, með stefnu, útgefinni 20. janúar 1976.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til greiðslu skuldar, kr. 397.960 með 2% mánaðarvöxtum frá 1. ágúst 1975 til greiðsludags, og málskostnaðar að skaðlausu skv. gjaldskrá Lögmannafélags Íslands eða eftir framlögðum reikningi.

Í greinargerð krefst stefndi sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar samkvæmt reikningi eða lágmarksgjaldskrá LMFÍ.

Hinn 10. mars 1976 gagnstefndi Jón Ásmundsson stefnanda, Híbýlum h/f, og gerir í gagnstefnu þær dómkröfur, að gagnstefnt félag verði dæmt til að gefa út afsal til handa gagnstefnanda fyrir húseigninni Furulundi 2 g, Akureyri, og til að endurgreiða gagnstefnanda kr. 530.830 ásamt 13% ársvöxtum af kr. 400.000 frá 22. maí 1975 til 2. október 1975, en af kr. 500.000 frá þeim degi til 11. mars 1976, en af kr. 530.830 frá þeim degi til greiðsludags ásamt málskostnaði samkvæmt mati dómsins.

Gagnstefndi, Híbýli h/f, krefst sýknu af öllum kröfum gagnstefnanda í gagnsök og krefst málskostnaðar úr hendi gagnstefnanda.

Sátta hefur verið leitað í málinu, en án árangurs.

Málavextir eru þeir, að með kaupsamningi, dags. 22. maí 1974, keypti stefndi, Jón Ásmundsson, íbúðina nr. 2 g við Furulund af stefnanda. Íbúð þessi er í raðhúsi, og var bygging þess ekki hafin, er kaupsamningurinn var gerður, en í upphafi samnings-

ins segir, að seljandi hyggist reisa það á komandi sumri (1974). Íbúðin er sögð 118 m² að gólffletarmáli, á tveim hæðum og teljist 3 svefnherbergi, stofa, eldhús, þvottahús, baðherbergi, snyrting og geymsla. Íbúðin skyldi afhendast í maí 1975, og segir í áðurnefndum samningi, að hún seljist tilbúin undir tréverk, og síðar er því lýst, hvernig frágangur íbúðarinnar skuli vera utan og innan, og eru öll þessi atriði óumdeild og verða ekki rakin nánar.

Söluverð íbúðarinnar var kr. 2.900.000 og skyldi greiðast á tímabilinu frá undirritun samnings til 15. jan. 1975, að því undanskildu, að við afhendingu íbúðarinnar skyldi kaupandi samþykkja víxil fyrir seinni hluta láns Húsnæðismálastjórnar. Er óumdeilt, að þessar greiðslur voru inntar af hendi. Síðan segir orðrétt í kaupsamningnum:

„Framangreint verð er miðað við verðlag og byggingarvísitölu, sem tók gildi 1. marz 1974, og skal kaupandi greiða hækkanir, er verða kunna á byggingarkostnaði frá þeim degi og þar til byggingu lýkur. Skal kaupandi greiða hækkunina þannig, að hækkun á vísitölu byggingarkostnaðar bætist við greiðslur samkvæmt samningi þessum, og skal miðað við þá vísitölu, sem í gildi er á viðkomandi gjalddaga að frádreginni vísitölu hinn 1. marz 1974. Skal hækkunin greiðast í einu lagi við afhendingu íbúðarinnar."

Síðar segir, að seljandi afsali kaupanda íbúðinni að vori 1975, en það afsal hefur enn ekki verið gefið út.

Ekki er umdeilt, að vísitöluhækkunin skv. framangreindu ákvæði, ef gilt sé, nemi kr. 928.790 og heildarverð íbúðarinnar þá kr. 3.828.790, né heldur, að kaupandi hefur greitt kr. 530.830 upp í vísitöluhækkunina og að síðasta greiðsla hans var innt af hendi í byrjun október 1975. Þá átti hann ógreiddar kr. 397.960 af vísitöluhækkuninni. Hinn 15. október 1975 tilkynnir lögmaður kaupanda, að kaupandi muni ekki inna frekari greiðslur af hendi til seljanda upp í kaupverðið, og staðhæfir jafnframt, að vísitöluhækkunin og ákvæði það í kaupsamningnum, sem hún sé byggð á, sé ógild skv. lögum nr. 71/1966 um verðtryggingu fjárskuldbindinga. Þessari staðhæfingu er mótmælt af seljanda.

Dómkröfur sínar í aðalsök og gagnsök styður kaupandi þeim meginrökum, að ákvæðið í kaupsamningnum um vísitölutryggingu sé ólöglegt, og vísar þar til 1., sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 71/1966 um verðtryggingu fjárskuldbindinga, en óheimilt sé að verðtryggja slíkar greiðslur og um er að ræða í nefndum kaup-

samningi, nema leyfi Seðlabanka Íslands sé fengið til þess að gera svo. Þess leyfis hafi ekki verið aflað. Þótt svo yrði litið á, að verðtryggingin væri heimil, þá uppfylli hún ekki ákvæði 4. gr. nefndra laga, einkum a og c liði. Þá skorti á, að kaupsamningurinn sé skráður skv. 9. gr. laganna, en skv. þessu ákvæði á að skrá samninga með verðtryggingarákvæðum hjá þinglýsingadómara innan tveggja mánaða frá útgáfu þeirra.

Endurkröfurétt sinn á umræddum kr. 530.830 byggir gagnstefnandi á framannefndum rökum um, að verðtryggingin sé ólögleg og upphæðin sé ólöglega heimt. Þá hafi hann staðið að fullu skil á löglega umsömdu kaupverði íbúðarinnar, en hafi þrátt fyrir það ekki fengið afsal fyrir íbúðinni, en það hafi hann átt að fá í maí 1975.

Dómkröfur sínar í aðalsök og gagnsök styður seljandi þeim rökum, að með vísitöluákvæðinu í kaupsamningnum sé átt við það, að aðalstefnda beri að greiða kaupgjalds- og efnishækkanir, er verði á byggingartíma hússins, en þar sem útreikningur slíkra hækkana sé mjög flókinn, hafi annað ákvæði verið sett inn í kaupsamninginn, þ. e. að við greiðslur skv. samningnum bætist hækkanir, er svari til hækkunar á vísitölu byggingarkostnaðar. Hér hafi verið um að ræða einföldun á útreikningi hækkana, sem aðalstefnanda hafi borið skv. samningi aðilja og hafi verið kaupanda til hagræðis, þar sem hækkanir hefðu orðið talsvert meiri, ef reiknað hefði verið með þeim, um leið og þær tóku gildi, í stað þess að miða þær við byggingarvísitölu, sem sé leiðrétting á þeim byggingarkostnaði, sem orðinn sé. Þá segir stefnandi í greinargerð sinni í aðalsök:

„Í sambandi við lög nr. 71, 1966 um verðtryggingu fjárskuldbindinga er rétt að taka fram, að samkvæmt 2. gr. þeirra laga á Seðlabanki Íslands að hafa umsjón með framkvæmd laganna, einnig að veita heimildir til verðtryggingar. Ýmsir byggingaverktakar, sem standa í byggingu íbúðarhúsnæðis, hafa ráðfært sig við Seðlabanka Íslands og beðið um sérstaka heimild til að verðtryggja greiðslur samkvæmt kaupsamningum um íbúðir, en Seðlabanki Íslands hefur talið slíka heimild óþarfa. Nægilegt sé að taka fram í slíkum samningum, að kaupandi geri hækkanir á efni og vinnu og þau ákvæði samnings séu óháð 1. gr. laga nr. 71, 1966, enda bera lögin það með sér, að ætlast er til, að verðtrygging sé heimiluð í fjárskuldbindingum, sem eru tengdar öflun fasteigna.

Stefnandi hafði framangreint hækkunarákvæði í samningnum

í trausti þess, að hann fengi greiddar þær hækkanir, sem yrðu á smíðatímabili íbúðarinnar, en ef niðurstaða dómsins yrði á þann veg, að slíkt ákvæði bryti í bága við 1. gr. laga nr. 71, 1966, þá búið að kollvarpa öllum samningum, sem byggingarverktakar hafa gert við viðsemjendur sína, og eiga þeir þá ekki aðra leið en að rifta öllum samningum og endurselja síðan íbúðirnar á raunverðmæti þeirra.

Kröfur stefnanda eru í rauninni þær, að stefndi greiði þann kostnað, sem farið hefur í að byggja íbúðina, að viðbættri hæfilegri álagningu. Að öðrum kosti væri stefnandi að selja stefnda íbúðina langt undir kostnaðarverði, sem gæti komið stefnanda í gjaldþrot. Eins og áður er sagt, þá ætti stefnandi engra annarra kosta völ en að fara í riftunarmál við stefnda, en slíkt mundi valda miklum kostnaði auk þess sem enginn er kominn til með að segja, að stefndi yrði eigandi íbúðarinnar að lyktum.

Ákvæði samnings stefnda og stefnanda um greiðslu hækkana efnis og vinnulauna er sambærilegur við samninga annarra byggingarverktaka, sem standa í íbúðarbyggingum, einnig er ákvæði þetta í samræmi við fyrirmæli Seðlabanka Íslands, sem, eins og áður er getið, á að hafa eftirlit með lögum nr. 71, 1966. Stefnandi var því í góðri trú, er hann setti þetta hækkunarákvæði í samning sinn við stefnda. Einnig mátti stefndi gera sér grein fyrir, að kr. 2.900.000.00 var ekki raunverulegt kostnaðarverð íbúðarinnar og hann þyrfti að greiða töluvert meira til þess, að stefnandi tapaði ekki á viðskiptunum."

Þá segir stefnandi, að margnefndur kaupsamningur sé í eðli sínu verksamningur og eini munurinn sé nánast samningsnöfnin ein.

Hann mótmælti því, að verðtryggingarákvæðið væri brot á lögum nr. 71/1966, kaupverðið væri ekki fullgreitt og afsal því eigi gefið út enn.

Seljandi staðhæfir, að kaupandi hafi aðeins átt að greiða hækkanir á launum og efni á byggingartíma hússins og hafi þetta verið skv. ábendingu Seðlabanka Íslands. Þetta er ekki í samræmi við gögn, sem seljandi hefur sjálfur lagt fram. Er þar fyrst að nefna vísitöluákvæði kaupsamningsins, sem að framan er rakið. Þar er vísitöluákvæðið háð því einu, hvenær greiðslur berast frá kaupanda, en ekki því, hvernig byggingunni miðar. Útreikningur vísitöluhækkana er einnig við þetta miðaður, en engin gögn lögð fram um hækkanir á launum og vöru á byggingartíma hússins.

Eins og fram kemur hér að framan og kom fram í munnlegum málflutningi, telur seljandi, að vísitöluákvæðið hafi verið forsenda fyrir rsölu íbúðarinnar og hafi báðum samningsaðiljum verið þetta ljóst. Geti því vanskil kaupanda á greiðslum umfram kr. 2.900.000 varðað riftun kaupa. Riftunarkröfu þessari gat hann komið að í þessu máli, en gerði ekki. Verður því ekki fjallað um þá kröfu hér.

Samningur sá, sem aðiljar máls þessa hafa lagt fram í málinu, er að formi og efni venjulegur kaupsamningur, þar sem seljandi lofar að selja og kaupandi lofar að kaupa tiltekna fasteign. Það, sem óvenjulegt er við þennan samning, er, að eignin er seld, áður en hún er reist, og svo að þær fjárskuldbindingar, sem kaupandi tekur á sig, kaupverðið, er vísitölutryggt. Það er kaupandinn, sem byggir íbúðina fyrir eigin reikning, og ekkert ákvæði í þessum samningi bendir til, að um verksamning sé að ræða, eins og gagnstefndi hefur gefið í skyn.

Samkvæmt 1. gr. laga nr. 71/1966, sbr. 3. gr. sömu laga, er óheimilt, nema leyfi Seðlabanka Íslands eða sérstök lagaheimild liggi fyrir, að stofna til fjárskuldbindinga í íslenskum krónum eða öðrum verðmæli með ákvæðum þess efnis, að greiðslur, þar með taldir vextir, skuli breytast í hlutfalli við breytingar á vísitölum, vöruverði, gengi erlends gjaldeyris, verðmæti gulls, silfurs eða annars verðmælis.

Þegar kaupsamningurinn var gerður, tók kaupandi á sig fjárskuldbindingar að fjárhæð kr. 2.900.000 auk þeirrar óvissu fjárhæðar, sem fólgin er í áðurnefndu vísitöluákvæði. Greiðsluloforð þessi eru fjárskuldbindingar í skilningi laga nr. 71/1966.

Kunnugt er, að á undanförnum árum hafa verðtryggingarákvæði, eins og það, sem hér er um fjallað, verið sett í sölusamninga um íbúðir, en um þetta hefur ekki og getur ekki myndast nein viðurkennd venja, meðan lög 71/1966 eru í gildi. Upplýst er, að á öndverðu ári 1973 bárust Seðlabanka Íslands, sem hefur umsjón með framkvæmd laga 71/1966, fjölmargar umsóknir frá byggingaaðiljum og framleiðendum íbúða um, að Seðlabankinn heimilaði þeim beitingu vísitöluákvæða skv. lögum nr. 71/1966, en umsóknum þessum vísaði bankinn frá, „og hefur hann ekki veitt neinar heimildir í þessu sambandi", segir í yfirlýsingu frá bankanum. Þá upplýsti bankinn, að aðalstefnandi hefði ekki leitað samþykkis bankans um að verðtryggja fjárskuldbindingar þær, sem um er fjallað í kaupsamningi aðilja máls þessa frá 22. maí 1974.

Sérstök lagaheimild til að vísitölutryggja greiðslur skv. samningum er heldur ekki fyrir hendi. Með vísan til þess, sem að framan er rakið, þykir ákvæði kaupsamningsins um vísitölutryggingu kaupverðsins brjóta gegn 1. mgr. 1. gr. laga nr. 71/1966 og vera ógilt skv. 2. mgr. 1. gr. laganna.

Samkvæmt þessu ber að sýkna aðalstefnda, Jón Ásmundsson, af kröfu aðalstefnanda, Híbýla h/f, um greiðslu á þeim hluta vísitöluhækkunarinnar, kr. 397.960, sem stefnt er til greiðslu á. Upplýst er, að gagnstefnandi, Jón Ásmundsson, hefur greitt kr. 530.830 til gagnstefnda upp í vísatöluhækkunina. Þessi upphæð telst ólöglega heimt inn af gagnstefnda, Híbýlum h/f, og ber að dæma hann til að greiða gagnstefnanda, Jóni Ásmundssyni, kr. 530.830 auk 13% ársvaxta af kr. 400.000 frá 22. maí 1975 til 2. október 1975 og af kr. 500.000 frá þeim degi til 11. mars 1976, en af kr. 530.830 frá þeim degi til greiðsludags. Þar sem dómurinn lítur svo á, að kaupandi hafi greitt kaupverðið að fullu, ber að skylda seljanda, gagnstefnda, Híbýli h/f, til að gefa út afsal fyrir húseigninni Furulundi 2 g. Samkvæmt þessari niðurstöðu þykir aðalstefnandi, Híbýli h/f, eiga að greiða aðalstefnda málskostnað í aðalsök og gagnsök, kr. 85.000.

Dómsorð:

Aðalstefndi, Jón Ásmundsson, skal vera sýkn af kröfu aðalstefnanda, Híbýla h/f, um greiðslu á kr. 397.960.

Í gagnsök greiði gagnstefndi, Híbýli h/f, gagnstefnanda, Jóni Ásmundssyni, kr. 530.830 auk 13% ársvaxta af kr. 400.000 frá 22. maí 1975 til 2. október 1975 og af kr. 500.000 frá þeim degi til 11. mars 1976, en af kr. 530.830 frá þeim degi til greiðsludags.

Gagnstefnda, Híbýlum h/f, er skylt að gefa út afsal fyrir eigninni Furulundi 2 g gagnstefnanda, Jóni Ásmundssyni, til handa.

Gagnstefndi, Híbýli h/f, greiði gagnstefnanda, Jóni Ásmundssyni, málskostnað í aðalsök og gagnsök, kr. 85.000.

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