

Föstudaginn 29. maí 1992.

Nr. 316/1990. **Ottó E. Jónsson,**
Örn S. Jónsson og
Einar Ólafsson

(Brynjólfur Kjartansson hrl.)

gegn

Húsfélaginu Hrafnakletti 8

(Sigurður H. Guðjónsson hrl.).

Fasteignakaup. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson og Gunnar M. Guðmundsson og Björn Þ. Guðmundsson prófessor.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 22. ágúst 1990. Þeir krefjast sýknu af öllum kröfum stefnda og að hann verði dæmdur til að greiða sér málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess, að héraðsdómur verði staðfestur og áfrýjendum verði gert að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti.

Ekki er um það deilt, að kaupsamningur sá um fjögurra herbergja íbúð á 1. hæð í húsinu nr. 8 við Hrafnaklett í Borgarnesi, sem lagður var fram í héraði, sé samhljóða kaupsamningum um aðrar íbúðir í húsinu, og er því ekki ágreiningur um aðild stefnda.

Deilt er um kostnað vegna frágangs lóðar við framangreint fjölbýlishús og í því sambandi um túlkun ákvæða kaupsamnings, byggingarskilmála og lóðarleigusamnings. Er efni þessara gagna rakið í héraðsdómi.

Málið var af hálfu stefnda höfðað til efnda á skyldum samkvæmt kaupsamningi um fasteign. Um lengd fyrningarfrests fer því eftir 2. tl. 4. gr. laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda. Eignin var samkvæmt afsali afhent 1. janúar 1982. Kröfur stefnda á hendur áfrýjendum voru því ófyrndar, er stefna var birt þeim í nóvember 1987. Fallist er á úrlausn héraðsdómara um, að stefndi hafi ekki glatað rétti vegna tómlætis.

Áfrýjendur tókust sem húsbyggjendur á hendur tilteknar skyldur gagnvart hreppsnefnd og byggingaryfirvöldum Borgarneshrepps samkvæmt ákvæðum lóðarleigusamnings og byggingarskilmála, sem áttu að vera þeim ljós. Áfrýjendur gátu ekki með samningum

við kaupendur einstakra íbúða hússins samið sig undan þessum skyldum og gert kaupendur ábyrga fyrir efndum þeirra.

Þeir liðir í kröfugerð stefnda, sem um er deilt, samtals 82.886 krónur, samrýmast þeim skuldbindingum, sem hvíldu á áfrýjendum. Er ekki deilt um þá tölulega, og ber því að taka þá til greina.

Héraðsdómsstefna í málinu var birt fyrir stefnda í héraði 17., 18. og 25. nóvember 1987. Krafa um dráttarvexti fram til 25. nóvember 1983 er því fyrnd. Eigi er krafist vaxta fyrir tímabilið 1. til 10. júní 1987. Fyrir héraðsdómi var þess krafist, að áföllnum vöxtum yrði bætt við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. apríl 1988. Í héraðsdómi er farið út fyrir kröfur að þessu leyti, þar sem dæmt er, að dráttarvextir leggist við höfuðstól í fyrsta sinn 10. ágúst 1984.

Í samræmi við kröfugerð stefnda og auglýsingu Seðlabanka Íslands 18. janúar 1985 skulu áfallnir dráttarvextir frá 1. febrúar 1985 til 1. apríl 1988 leggjast við höfuðstól kröfunnar þann dag og síðan við uppreiknaðan höfuðstól á 12 mánaða fresti.

Vextir reiknast samkvæmt þessu eins og í dómsorði greinir.

Dæma ber áfrýjendur til að greiða stefnda 95.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, og er þá ekki tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð :

Áfrýjendur, Ottó E. Jónsson, Örn S. Jónsson og Einar Ólafsson, greiði stefnda, Húsfélaginu Hrafnakletti 8, 82.886 krónur með ársvöxtum sem hér greinir: 32% frá 25. nóvember 1983 til 20. desember s.á., 25% frá þeim degi til 20. janúar 1984, 19% frá þeim degi til 21. janúar 1985, 30% 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 1986, 27% frá þeim degi til 1. mars 1987, 30% frá þeim degi til 1. júní s.á., en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 10. s.m. til greiðsludags. Dráttarvextir frá 1. febrúar 1985 til 1. apríl 1988 leggist

við höfuðstól þann dag og síðan við uppreiknaðan höfuðstól á 12 mánaða fresti.

Áfrýjendur greiði in solidum stefnda 95.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur aukadómpings Mýra- og Borgarfjarðarsýslu 28. maí 1990.

Mál þetta, sem höfðað er af Sigurði I. Halldórssyni hdl., kt. 020352-4699, Borgartúni 33, Reykjavík, f.h. Húsfélagsins Hrafnakletti 8, Borgarnesi, gegn Ottó E. Jónssyni, kt. 311236-4749, Gunnlaugsgötu 16, Borgarnesi, Erni S. Jónssyni, kt. 120138-4999, Hraunbrún 15, Hafnarfirði, og Einari Ólafssyni, kt. 020947-7569, Bröndukvísl 20, Reykjavík, til greiðslu skuldar, að fjárhæð 232.686 kr., með stefnu, út gefinni 12. nóvember 1987, var þingfest hér fyrir réttinum 15. desember 1987 og dómtekið að loknum munnlegum flutningi þess 25. apríl sl.

Dómkröfur stefnanda.

Stefnandi gerir þær dómkröfur, að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða stefnanda 232.686 kr. auk [nánar tilgreindra vaxta og málskostnaðar].

Dómkröfur stefndu.

Stefndu krefjast sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans auk sérstaks söluskatts. Til vara krefjast þeir stórlegrar lækunar á kröfum stefnanda og niðurfellingar málskostnaðar.

Málavextir.

Á árunum 1981 og 1982 reistu stefndu fjölbýlishúsið nr. 8 við Hrafnaklett í Borgarnesi. Upphaflegur lóðarhafi að lóðinni við Hrafnaklett 8 var Loftorka hf., Borgarnesi, skv. lóðarsamningi, dags. 15. júní 1979, en stefndu gengu inn í lóðarleigusamning Loftorku hf. við Borgarneshrepp og tóku að sér framkvæmdir.

Kaupsamningar um íbúðirnar voru undirritaðir árið 1981 og þær afhentar í desember 1981 og janúar 1982, tilbúnar undir tréverk.

Fljótlega eftir að flutt var í íbúðirnar, þóttist stefnandi verða var við, að frágangi væri ábótavant, m.a. þannig, að víða lak með gluggum og svalahurðum, og þegar hafnar voru framkvæmdir við frágang lóðar fasteignarinnar árið 1983, að bifreiðastæði væru færri en gert var ráð fyrir og frágangi þeirra áfátt.

Stefnandi lét lagfæra bifreiðastæði á lóð fasteignarinnar á eigin

kostnað sumarið 1983, m.a. með því að láta sprengja kletta úr lóðinni og bæta í hana fyllingarefni, og endurkrafði með bréfi, dags. 27.6. 1983, stefndu um kostnað við þá framkvæmd. Með bréfum, dags. 17.10. 1983, 22.3. 1984 og 22.4. 1987, ítrekaði lögmaður stefnanda kröfur frá því í bréfinu, dags. 27.6. 1983, við stefndu og lögmann þeirra, auk þess sem krafist var lagfæringa á leka með gluggum og svalahurðum, en stefndu sinnu ekki þeim kröfum.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi reisir kröfugerð sína á því, að stefndu hafi vanefnt kaupsamninga þá, er þeir gerðu við íbúa fasteignarinnar nr. 8 við Hrafnaklett, Borgarnesi. Stefndu hafi ekki gengið svo frá lóð sem í kaupsamningum greinir og mælt er fyrir um í byggingarskilmálum Borgarneshrepps. Í fyrsta lagi eigi bílastæði að ná út að lóðarmörkum og rúma 33 stæði, og í öðru lagi sé það í verkahring stefndu að jafna lóðina undir gróður. Við hvorugu þessara atriða hafi stefndu orðið.

Um lagarök fyrir kröfugerð sinni vísar stefnandi til meginreglna kröfuréttar og meginreglna um bætur innan samninga og laga um lausafjárkaup nr. 39/1922 með lögjöfnun og dómvenju.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Sýknukröfu sína reisa stefndu á því, að þeir hafi í öllu staðið við skuldbindingar sínar skv. kaupsamningum við íbúðarkaupendur að Hrafnakletti 8, Borgarnesi. Þeir hafi uppfyllt ákvæði kaupsamninga um grófjöfnun lóðarinnar með því að jafna út lausum jarvegsefnum, sem voru á byggingarstað, og hafi ekki borið skylda til að bæta við fyllingarefnum eða sprengja kletta. Þá bera stefndu það fyrir sig, að kvaða í byggingarskilmálum hafi ekki verið getið í leigusamningi um lóðina, auk þess sem stefndu séu ekki upphaflegir leigutakar samkv. samningnum. Kvaðir, sem sveitarstjórn hafi lagt á upphaflegan úthlutunarhafa lóðarinnar, Loftorku Borgarnesi hf., hafi stefndu ekki borið að uppfylla ókeypis gagnvart kaupendum.

Þá er á því byggt af hálfu stefndu, að sá réttur, sem stefnandi kunni að hafa átt vegna hugsanlegra vanefnda stefndu, sé þeim nú glataður vegna tomlætis og fyrningar.

Varakröfu reisa stefndu á því, að krafa stefnanda sé augljóslega of há, og vísa um það til rökstuðnings fyrir aðalkröfu.

Niðurstaða.

Í II. kafla lóðarleigusamnings um lóðina Hrafnaklett 6 - 8, sem frammi liggur í máli þessu sem dskj. nr. 14 og ber yfyrskriftina Leiguskilmálar,

er eftirfarandi ákvæði: „11. Aðrir skilmálar: Á lóðinni skulu vera 33 opin bílastæði.“

Enn fremur liggur frammi sem dskj. nr. 3 kaupsamningur um fjögurra herbergja íbúð á 1. hæð ásamt sérgeymslu í kjallara í húsinu nr. 8 við Hrafnaklett, Borgarnesi. Segir þar m.a. um ástand hins selda við afhendingu: „Lóð verður grófjöfnuð.“

Þá liggur og frammi í málinu sem dskj. nr. 13 viðauki vegna fjölbýlishúsa við byggingarskilmála í Bjargslandi, Borgarnesi, en þar stendur hin umstefnda fasteign. Í 1. mgr. 1. gr. viðaukans er eftirfarandi ákvæði: „Lóðarhafi (byggjandi) skal skipta um jarðveg í bílastæði og heimkeyrslu, sem húsi hans tilheyrir, svo að það sé tilbúið undir lagningu bundins slitlags“, — og í 1. mgr. 2. gr.: „Byggingaraðili skal ganga frá sameigninni og ljúka frágangi að utan, mála húsið og jafna lóð undir gróður.“ Umræddan viðauka við byggingarskilmála samþykkti byggingarnefnd á fundi 12. apríl 1978.

Í byggingarreglugerð nr. 292/1979, sem sett er með stoð í 4. gr. byggingarlaga nr. 54/1978, segir í gr. 5.12.1. um frágang lóða: „Skylt er byggjanda að setja lóð hússins í rétta hæð og fjarlægja þann uppgröft, sem ekki þarf til jöfnunar lóðar, eigi síðar en húsið er gert fokhelt.“

Stefndu hafa byggt á því í máli þessu, að í ákvæðum kaupsamnings um grófjöfnun lóðar felist hvorki, að á þeim hvíldi skylda til að sprengja burtu klappir, til að lóðin næði tilætlaðri stærð eða til að á henni rúmaðist tiltekinn fjöldi bílastæða, né að bæta í hana fyllingarefni, sem á vantaði, til að hún næði tilætlaðri hæð.

Þá komi ekki heldur neitt fram um slíkar kvaðir í lóðarleigusamningi.

Með 7. gr. laga nr. 54/1978, byggingarlaga, er byggingarnefndum fengið forræði byggingarmálefna í sveitarfélögum undir yfirstjórn sveitarstjórna og félagsmálaráðuneytis.

Stefndu Ottó og Örn hafa í skýrslugjöf hér fyrir dóminum borið, að þeir hafi ekki kynnt sér sérstaklega skilmála þá, sem giltu um byggingu umræddrar lóðar, umfram það, sem lóðarleigusamningur kvað á um, en ótvírætt er, að það bar þeim að gera, þar sem um var að ræða fyrirmæli, sem sett höfðu verið af þar til bæru stjórnvaldi um málefni, sem því er fengið forræði á með lagaboði.

Þykir ekki hjá því komist að líta svo á, að byggingarskilmálar, sem hlotið hafi samþykki byggingarnefndar, séu bindandi fyrir aðila, er fá úthlutað lóð til byggingar, og skipti þá ekki máli, hvort um upphaflegan leigutaka er að ræða eða aðila, sem öðlast hefur leigulóðarréttindi með framsali frá öðrum rétthafa. Ákvæði kaupsamnings og það, hvern skilning aðilum var rétt að leggja í þau, þykir og verða að túlka í samræmi við gildandi byggingarskilmála á þann veg, að skyldur stefndu sem byggjenda hússins og

seljenda hafi a.m.k. ekki getað orðið minni en á þá voru lagðar með fyrir-mælum byggingaryfirvalda.

Að virtu framansögðu og með vísan til tilvitnaðra lagaboða og gagna, er frammi liggja í málinu, þykir verða að fallast á það með stefnanda, að stefndu hafi borið að annast frágang lóðarinnar að Hrafnakletti 8, Borgar-nesi, svo að fullnægði fyrir-mælum byggingarskilmála og lóðarleigusamn-ings, og að stefnanda hafi verið rétt að líta svo á, að kostnaður við þann frágang hafi verið innifalinn í kaupverði íbúðanna skv. kaupsamningum.

Stefndu hafa og byggt á því, að stefnandi hafi glatað meintum rétti sínum gagnvart þeim vegna tómlætis og fyrningar, en eins og fram kemur í mála-vaxtalýsingu hér að framan, fékk stefnandi afhentar íbúðirnar að Hrafna-kletti 8 í desember 1980 og janúar 1981.

Ekki verður séð, að stefndu hafi getað orðið ljóst, fyrr en þeir hófust handa við fullnaðarfrágang lóðarinnar á árinu 1983, hverju var áfátt af hendi stefndu. Með hliðsjón af almennu fyrningarreglunni í 2. mgr. 4. gr. laga nr. 14/1905, fyrningarlaga, verður því ekki fallist á það, að krafa stefnanda verði talin brott fallin vegna fyrningar eða að hann hafi sýnt slíkt tómlæti um að krefja stefndu um úrbætur, að eigi að varða hann réttar-spjöllum.

Lögmaður stefnanda sundurliðar kröfur hans á eftirfarandi hátt í greinargerð á dskj. nr. 2:

„Nr. 1. Kostnaður v/lagfæringar á bílastæði	kr. 50.000
Nr. 2. Kostnaður v/vélaleigu	kr. 789
Nr. 3. Eigin vinna v/lagfæringar á bílastæðum	kr. 24.800
Nr. 4. Kostnaður v/lagfæringar á lóð	kr. 32.098
Nr. 5. Kostnaður skv. áætlun byggingarfulltrúa v/lagfæringar á bílastæðum	kr. 125.000
Samtals	kr. 232.686“

Stefnandi hefur til sönnunar þessari sundurliðun kröfu sinnar lagt fram ýmis gögn, og er þau að finna í gögnum málsins á dskj. nr. 8 - 12.

Varakrafa stefndu er, að stefnukrafa stefnanda verði lækkuð verulega, og hafa þeir sérstaklega mótmælt kostnaðarliðum nr. 3, 4 og 5 í því sam-bandi.

Kostnaðarliðum nr. 1 og 2 hafa stefndu ekki mótmælt, og verða þeir því teknir til greina óbreyttir.

Á dómskj. nr. 10 er reikningur frá íbúðaeigendum vegna eigin vinnu þeirra við framkvæmdirnar vegna kostnaðarliðar nr. 3. Engar nánari skýr-ingar hafa komið fram um reikning þennan né frekari rökstuðningur af hálfu stefnanda. Ber því með vísan til meginreglna réttarfarslaga um

vandaðan og greinargóðan málatalbúnað að vísa honum frá dómi vegna vanreifunar.

Á dskj. nr. 11 er reikningur frá Hirti Hjartarsyni garðyrkjumanni vegna kostnaðarliðar nr. 4, eftirfarandi:

a.	Vörubílaakstur með mold, 30 ferðir, 15 st. í dagvinnu	kr.	11.295
b.	Ámokstur og grófjöfnun á lóð, 24 st. í dagvinnu	kr.	17.232
c.	Umsjón með akstri m. mold, fyllingu í rétta hæð og jöfnun lóðar, 17 st. í dagvinnu	kr.	3.570
Samtals			kr. 32.097

Fallast ber á það með stefnanda, að kostnaður vegna þessara þátta falli undir skyldur stefndu skv. framansögðu, og ber því að taka hann til greina.

Á dskj. nr. 12, er úttekt á lóðinni nr. 8 við Hrafnaklett, sem byggingarfulltrúinn í Borgarnesi, Bjarni Johansen, gerði að beiðni lögmanns stefnanda 26. mars 1987. Byggir stefnandi kröfugerð skv. kostnaðarlið nr. 5 á skjali þessu. Í niðurlagi úttektarinnar segir m.a. á þessa leið: „Eins og áður segir, eru forsendur fyrir ofangreindum kostnaðartölum óvissar. Verður því að taka þær með þeim fyrirvara.” Vegna þeirrar óvissu, sem fyrirvari af þessu tagi veldur um niðurstöðutölur þessa kostnaðarliðar, og með tilliti til efnis skjalsins að öðru leyti verður stefnandi ekki talinn geta byggt nákvæma kröfugerð á skjalinu, og ber því með vísan til meginreglna réttarfarslaga um vandaðan og greinargóðan málatalbúnað að vísa honum frá dómi vegna vanreifunar.

Eftir framangreindum úrslitum þykir rétt, að stefndu greiði stefnanda málkostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 45.000 kr.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Ottó E. Jónsson, kt. 311236-4749, Örn S. Jónsson, kt. 120138-4999, og Einar Ólafsson, kt. 020947-7569, greiði in solidum stefnanda, Húsfélaginu Hrafnakletti 8, Borgarnesi, 82.886 kr. auk ársvaxta: 45% af 50.789 kr. frá 10.8. 1983 til 20.9. 1983, 37,0% af sömu fjárhæð frá 20.9. 1983 til 20.10. 1983, 36,0% af 82.886 kr. frá 20.10. 1983 til 20.11. 1983, 32,0% af sömu fjárhæð frá 20.11. 1983 til 20.12. 1983, 25,0% af sömu fjárhæð frá 20.12. 1983 til 20.1. 1984, 19,0% af sömu fjárhæð frá 20.1. 1984 til 21.1. 1985, 39,0% af sömu fjárhæð frá 21.1. 1985 til 1.3. 1985, 48,0% af sömu fjárhæð frá 1.3. 1985 til 1.6. 1985, 42,0% af sömu fjárhæð frá 1.6. 1985 til 1.9. 1985, 45,0% af sömu fjárhæð frá 1.9. 1985 til 1.3. 1986, 33,0% af sömu

fjárhæð frá 1.3. 1986 til 1.4. 1986, 27,0% af sömu fjárhæð frá 1.4. 1986 til 1.3.1987, 30,0% af sömu fjárhæð frá 1.3.1987 til 10.4. 1987, en 30,0% af 232.686 kr. frá 10.4. 1987 til 10.6. 1987, 33,6% af sömu fjárhæð frá 10.6. 1987 til 1.7. 1987, 36,0% af sömu fjárhæð frá 1.7. 1987 til 1.8. 1987, 40,8% af sömu fjárhæð frá 1.8. 1987 til 1.9. 1987, 42,0% af sömu fjárhæð frá 1.9. 1987 til 1.10. 1987, 43,2% frá 1.10. 1987 til 1.11. 1987, en með vöxtum skv. ákvörðun Seðlabanka Íslands, sbr. lög nr. 25/1987, af þeirri fjárhæð til greiðsludags. Dráttarvextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 10.8. 1984.

Stefndu greiði in solidum stefnanda 45.000 kr. í málskostnað, og beri sú fjárhæð dráttarvexti skv. ákvörðun Seðlabanka Íslands, sbr. lög nr. 25/1987, frá 15. degi eftir birtingu dóms þessa til greiðsludags. Dráttarvextir leggist við málskostnaðarfjárhæðina á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir birtingu dóms þessa, allt innan fimmtán daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.
