Fimmtudaginn 11. mars 1993.

Nr. 429/1989. **Árna S. Rögnvaldsdóttir og Guðjón Andrésson**
(Jón Oddsson hrl.)
gegn
William Thomas Möller
(Ingólfur Hjartarson hrl.).

Fasteignakaup. Sönnun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Garðar Gíslason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 31. október 1989. Þau krefjast sýknu af kröfum stefnda og að stefnda verði gert að greiða þeim sameiginlega skuld, að fjárhæð 457.350,00 kr., auk dráttarvaxta og vaxtavaxta til greiðsludags svo og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Stefndi keypti hinn 14. mars 1987 húseign í Reykjavík af áfrýjendum. Í málinu er deilt um fjárhæð lokagreiðslu frá stefnda vegna þessara viðskipta og annarra viðskipta, sem því tengjast, og einnig um útgáfu afsals frá áfrýjendum til stefnda. Er atvikum lýst í hinum áfrýjaða dómi. Eftir uppsögu hans barst áfrýjendum símskeyti frá Hagskiptum hf., en það er fasteignasalan, sem sá um viðskiptin. Skeytið, sem dagsett er 3. nóvember 1989, er þannig að meginmáli:

„Efni: Uppgjör á lokagreiðslu og afsali vegna Granaskjóls 70. Greiðsla, að fjárhæð 356.551 kr., hefur verið lögð inn á sparisjóðsbók, og verður hún afhent ykkur við undirritun afsals. Vinsamlegast hringið til að finna hentugan tíma."

Aðilar deila í fyrsta lagi um það, hvort áfrýjendur hafi samþykkt að greiða stefnda bætur, að fjárhæð 79.215,50 krónur, vegna leyndra galla á húseigninni, sem seld var. Segir stefndi, að um þetta hafi verið samið á fundi á skrifstofu fasteignasölunnar í september 1987 og að þar hafi verið áfrýjandinn Guðjón, stefndi og Sigurður Örn Sigurðarson fasteignasali. Sigurður Örn hefur í vottorðum og fyrir dómi staðfest fullyrðingu stefnda um þetta atriði. Þá hafa tveir

menn, Pálmi Hannesson byggingameistari og Kristján V. Kristjánsson fasteignasali, borið, að Sigurður Örn hafi sagt þeim frá samkomulagi um bætur til stefnda.

Áfrýjandinn Guðjón kveðst hafa verið á fundi með stefnda og Sigurði Erni fasteignasala, en þar hafi hann ekki samið um bætur, heldur hafi verið fjallað um kaup stefnda á búnaði á bílskúrshurð og um uppþvottavél þá, sem síðar verður að vikið. Hefur Guðjón algerlega neitað því, að hann hafi samið um hinn umdeilda afslátt.

Héraðsdómari taldi, að við uppgjör bæri að leggja til grundvallar, að samið hefði verið um afslátt, eins og stefndi heldur fram. Af dómi hans verður ekki séð, að hann hafi byggt á atriðum, sem fram komu við munnlega skýrslugjöf og ógetið er í þingbók. Skráður framburður um boðun fyrrgreinds fundar og fundinn sjálfan er ekki glöggur. Ekki var gert skriflegt samkomulag um bætur eða afslátt. Verður því að byggja niðurstöðu á því, að ónógar sannanir hafi verið færðar fram af stefnda um, að hann hafi átt að njóta slíks. Átti hann þess vegna ekki rétt á afsali, nema hann byði fram greiðslu á umsömdu fullnaðarverði, þar á meðal hinum umdeildu 79.215,50 krónum, en það gerði hann ekki. Sparisjóðsbók sú, sem frá greinir í símskeyti 3. nóvember 1989, er áfrýjendum óviðkomandi í þessu sambandi.

Þá deila aðilar um greiðslu fyrir uppþvottavél, en hún er hluti af kröfu áfrýjanda. Er óumdeilt, að samkomulag var gert um, að stefndi keypti hana af áfrýjendum. Hins vegar er deilt um kaupverð. Engar upplýsingar um markaðsverð vélar þessarar, sem dómur verður byggður á, hafa komið fram í málinu. Ber stefnda því samkvæmt 5. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup að borga fyrir hana 47.000 krónur, eins og áfrýjendur krefjast, en ekki gátu áfrýjendur gert þá greiðslu að skilyrði fyrir útgáfu afsals.

Samkvæmt þessu ber áfrýjendum að gefa út afsal gegn greiðslu á 410.350 krónum, þ.e. 457.350 krónum að frádregnum 47.000 krónum. Við þetta bætast hæstu almennu innlánsvextir frá 18. mars 1988, en þá léttu áfrýjendur síðustu veðböndum af hinni seldu eign í samræmi við kaupsamning. Þessir vextir reiknast til uppsögudags dóms þessa auk vaxtavaxta, eins og segir í dómsorði. Frá dómsuppsögudegi greiðist dráttarvextir samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987.

Stefndi greiði áfrýjendum 47.000 krónur með vöxtum, dráttarvöxtum og vaxtavöxtum, eins og að ofan greinir, frá birtingardegi gagnstefnu 2. júní 1989.

Eftir þessum úrslitum ber stefnda að greiða áfrýjendum samtals 220.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti. Er þá ekki tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dómsorð:

Áfrýjendum, Árnu S. Rögnvaldsdóttur og Guðjóni Andréssyni, er skylt að gefa út afsal til stefnda, William Thomas Möller, fyrir fasteigninni Granaskjóli 70 í Reykjavík gegn greiðslu á 410.350 krónum með hæstu almennu innlánsvöxtum frá 18. mars 1988 til uppsögudags dóms þessa auk vaxtavaxta, sem leggja má við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 18. mars 1989. Frá dómsuppsögudegi greiði stefndi dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 til greiðsludags. Þá greiði stefndi áfrýjendum 47.000 krónur með vöxtum og vaxtavöxtum frá 2. júní 1989 til dómsuppsögudags og eftir það með dráttarvöxtum, allt reiknað á sama hátt og að ofan greinir.

Stefndi greiði áfrýjendum 220.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 24. október 1989.

1.0.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum málflutningi föstudaginn 6. október sl., hefur William Thomas Möller, kt. 210254-5609, Granaskjóli 70, Reykjavík, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 15. febrúar 1989, á hendur Árnu Steinunni Rögnvaldsdóttur, kt. 050532-2679, og Guðjóni Andréssyni, kt. 290333-3349, báðum til heimilis að Nesvegi 53, Reykjavík.

Stefndu höfðuðu gagnsök í málinu 2. júní 1989.

Dómkröfur stefnanda í aðalsök eru þær, að stefndu verði gert að viðlögðum dagsektum samkvæmt mati dómsins að gefa út afsal fyrir einbýlishúsinu nr. 70 við Granaskjól í Reykjavík ásamt öllu, sem eigninni fylgir og fylgja ber, þar með töldum leigulóðarréttindum.

Einnig krefst stefnandi þess í aðalsök, að stefndu verði dæmd til að greiða málskostnað að skaðlausu ásamt vöxtum samkvæmt gjaldskrá Lög-

mannafélags Íslands að viðbættum 12% sérstökum söluskatti samkvæmt lögum nr. 10/1960, sbr. 18. gr. laga nr. 1/1988.

Dómkröfur stefndu í aðalsök eru þær, að öllum kröfum stefnanda í málinu verði með öllu hafnað og að stefndu verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda, enn fremur, að stefnanda verði gert að greiða stefndu málskostnað að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands og að mati réttarins auk 12% sérstaks sölugjalds, sbr. lög 10/1960 og 18. gr. laga nr. 1/1988, og að málskostnaðarfjárhæðin beri dráttarvexti, sbr. III. kafla laga nr. 25/1987, frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags, sbr. 3. mgr. 175. gr. laga nr. 85/1936, sbr. 21. gr. laga nr. 54/1988 og 3. lið 5. gr. gjaldskrár Lögmannafélags Íslands.

Með úrskurði, upp kveðnum 26. maí 1989, var frávísunarkrafa stefndu í aðalsök ekki tekin til greina, og var málskostnaður ekki dæmdur í þeim þætti málsins.

Dómkröfur stefnenda í gagnsök eru þær, að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða þeim sameiginlega skuld, að fjárhæð 457.350,00 kr., auk [nánar tilgreindra dráttarvaxta svo og málskostnað].

— — —

Dómkröfur stefnda í gagnsök eru þær, að gagnstefndi verði sýknaður af kröfum gagnstefnenda og gagnstefnendur dæmdir til þess að greiða gagnstefnda málskostnað samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands eða málskostnaðarreikningi.

Sáttaumleitanir fyrir dómi hafa ekki borið árangur.

2.0.

Stefnandi segir málsatvik í aðalsök vera á þá lund, að með kaupsamningi, dagsettum 14. mars 1987, hafi stefnandi keypt af stefndu húsið nr. 70 við Granaskjól í Reykjavík, einbýlishús á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúr. Hafi stefnanda verið kunnugt um, þegar kaupin fóru fram, að eignin hafi ekki verið alveg fullbúin.

Kaupin hafi farið fram fyrir milligöngu Sigurðar Arnar Sigurðarsonar, löggilts fasteignasala, á fasteignasölunni Hagskiptum hf., Skipholti 50 C, Reykjavík. Afsal skyldi gefið út 1. mars 1988, en þeirri samningsskyldu sinni hafi stefndu ekki enn sinnt.

Kaupverðið hafi verið 7.000.000,00 kr. Þar af hafi stefnandi tekið að sér að greiða ýmsar áhvílandi skuldir, að fjárhæð 2.559.658,00 kr., en stefndu hafi skuldbundið sig til þess að aflétta öðrum skuldum, sem hafi hvílt á 2., 8. og 10. veðrétti, samtals upphaflega að fjárhæð 992.713,00 krónur.

Hinn hluta kaupverðsins, 4.440.342,00 kr., hafi stefnandi skuldbundið sig til þess að greiða með sex greiðslum sem hér segir:

1. Við undirritun samnings		kr. 800.000,00
2. 15. júní 1987		— 1.200.000,00
3. 1. ágúst 1987		— 500.000,00
4. 1. nóvember 1987		— 500.000,00
5. 1. janúar 1988		— 1.000.000,00
6. 1. mars 1988		— 440.342,00
	Samtals	kr. 4.440.342,00

Allar greiðslurnar hafi stefnandi innt af hendi á skrifstofu Hagskipta hf. utan greiðslu nr. 4, sem stefnandi hafi greitt stefndu beint. Hafi það verið vegna þess, að skrifstofa fasteignasölunnar hafi verið lokuð þann dag.

Stefndu hafi borið samkvæmt kaupsamningnum að létta tilteknum veðskuldum af hinni seldu eign eigi síðar en 1. október 1987, þar á meðal skuld á 10. veðrétti (síðar 8. veðrétti) við Glitni hf. samkvæmt tryggingarbréfi, dags. 18. júlí 1986, upphaflega að fjárhæð 432.713,00 kr. Hinn 16. mars hafi þessi veðskuld hvílt enn á eigninni samkvæmt upplýsingum frá skrifstofu borgarfógeta, og hafi stefnandi skorað á stefndu í bréfi, dags. 16. mars 1988, að aflétta umræddri skuld af eigninni þegar í stað. Hafi stefnandi áskilið sér rétt til þess að fresta síðustu greiðslu, sem fram hafi átt að fara 1. mars 1988 samkvæmt kaupsamningi, til tryggingar því, að skuldinni yrði aflétt.

Hinn 29. mars 1988 hafi það legið fyrir, að stefndu hafi létt fyrrnefndri skuld við Glitni hf. af hinni seldu eign, og hafi stefnandi þá farið á skrifstofu Hagskipta hf. og gengið frá uppgjöri, svo sem venja sé til í fasteignaviðskiptum, og greitt 6. og síðustu afborgun samkvæmt kaupsamningi, sem nánar sé sundurliðuð þannig samkvæmt greiðsluyfirliti og kvittun fasteignasölunnar:

Greiðsla samkvæmt 6. tölulið með gjalddaga 1. mars 1988	kr. 440.342,00
Sparisjóðsvextir frá 1. mars til 29. mars 1988	kr. 5.417,00
Hlutdeild stefnanda í fasteignagjöldum 1987	kr. 15.087,00
Andvirði uppþvottavélar, greitt umfram skyldu	kr. 20.000,00
Skuld stefndu vegna vaxtauppgjörs á áhvílandi lánum	kr. (45.079,00)
	kr. 435.767,00
Skuld stefndu vegna samkomulags um afslátt á kaupverði vegna leyndra galla á hinu selda	kr. (79.216,00)
	Kr. 356.551,00

Stefnandi hafi greitt sparisjóðsvexti, 5.417,00 kr., af síðustu greiðslu, 440.342,00 kr., þann tíma, sem hann hafi haldið greiðslunni til tryggingar, og einnig hafi honum verið færðar til gjalda 15.087,00 kr., sem hafi verið hlutdeild hans í fasteignagjöldum 1987, en stefndu hafi greitt gjöldin að fullu. Stefndu hafi verið færðar til gjalda 45.079,00 kr., sem hafi verið skuld þeirra við stefnanda vegna vaxtauppgjörs. Einnig hafi stefndu verið færðar til gjalda 79.216,00 kr. vegna samkomulags um afslátt á verði hinnar seldu eignar vegna leyndra galla á hinu selda.

Þá hafi verið bætt við greiðslu frá stefnanda, 20.000 krónum, vegna notaðrar þvottavélar, sem stefnandi hafi samþykkt að greiða umfram skyldu, þegar gengið hafi verið frá samkomulagi við stefnda Guðjón um fyrrnefndan afslátt.

Samkvæmt uppgjörinu hafi stefnandi greitt sem síðustu afborgun samkvæmt kaupsamningi 356.551,00 kr., og hafi hann þá fullnægt skyldum sínum um greiðslu kaupverðsins.

Varðandi samkomulag um afslátt af kaupverði vegna leyndra galla á hinu selda skuli eftirfarandi tekið fram:

Stefnanda hafi verið kunnugt um, þegar kaupin hafi farið fram, að eignin hafi ekki verið alveg fullbúin. Á neðri hæð hafi verið bílskúr og þvottahús ómúruð, snyrting óinnréttuð, ómúrað hafi verið fyrir neðan stofuglugga og handrið vantað á stiga upp á loft. Á efri hæð hafi verið loft í fjölskyldurými (miðrými) óklædd, en einangruð. Engin innrétting hafi verið á baði og handrið vantað á svalir. Engir sólbekkir hafi verið við glugga í húsinu, og fataskápa vantaði. Stefnanda hafi verið kunnugt um þau atriði, sem hér að framan eru talin.

Síðar hafi komið í ljós leyndir gallar. Gallarnir hafi komið í ljós, skömmu eftir að stefnandi hafi fengið húsið afhent 1. ágúst 1987. Þorlákur Ásgeirsson byggingameistari hjá Stólpa hf. hafi skoðað húsið og síðan tekið að sér fyrir stefnanda að ljúka við klæðningu á veggjum, loftum og fleira.

Þorlákur hafi lýst því svo, að sér hafi virst því mjög ábótavant, sem áður hafði verið unnið. Veggplötur hafi verið lausar, lausholt vantað víða undir plötusamskeyti, bæði í loftum og á veggjum. Einangrun, sem hafi átt að vera í lofti, hafi verið í upprunalegum umbúðum, og hafi verið klætt yfir án þess að ganga frá henni, og hafi hún því að engu gagni komið. Veggur í svefnherbergi við stigaop hafi verið áberandi skakkur. Fleira hafi Þorlákur talið mega nefna, sem betur hefði mátt fara og unnið hefði verið af mikilli vankunnáttu. Hafi hann getið þess, að þar sem lausholt hafi ekki verið undir plötusamskeytum, hefði í mörgum tilvikum þurft að rjúfa loft til að koma einangrun fyrir á hefðbundinn hátt. Vegna þessara lagfæringa hafi Þorlákur talið, að kostnaður við frágang á húsinu hefði orðið hærri en ella. Hafi hann áætlað þennan umframkostnað 179.968,00 kr.

Stefnandi segir, að í byrjun september 1987 hafi verið haldinn fundur með stefnanda og stefnda, Guðjóni Andréssyni, á skrifstofu Hagskipta hf. að Sigurði Erni Sigurðarsyni fasteignasala viðstöddum. Á fundinum hafi stefndi Guðjón Andrésson boðið að bæta stefnanda umrædda galla með því, að lokagreiðsla útborgunar (greiðsla samkvæmt 6. tölulið) lækkaði um 79.215,50 kr. Þessu boði hafi stefnandi tekið.

Sigurður Örn fasteignasali hafi áður haft milligöngu um að fá Pálma Hannesson byggingameistara til þess að skoða húsið með tilliti til hinna leyndu galla. Pálmi hafi lýst því, að hann teldi fyrir hönd seljanda, að fyrrgreint samkomulag um afslátt væri sanngjarnt.

Þegar stefnandi hafi komið til þess að ganga frá síðustu greiðslu á skrifstofu Hagskipta hf., hafi honum verið tjáð, að stefndu hefðu ekki enn lýst sig reiðubúin til þess að gefa út afsal. Hafi stefnandi gengið frá lokagreiðslum samkvæmt því greiðsluyfirliti, sem fyrir hafi legið hjá fasteignasalanum. Hafi Sigurður Örn sagst myndu hafa samband við stefndu og skýra þeim frá lokagreiðslunni og til þess að óska eftir því, að stefndu gæfu út afsal.

Stefnandi hafi margspurst fyrir um það hjá fasteignasölunni Hagskiptum hf., hvort afsal lægi fyrir, en fengið þau svör, að svo væri ekki. Þá hafi stefnandi einnig nokkrum sinnum haft tal af stefnda, Guðjóni Andréssyni, og óskað þess, að afsal yrði gefið út, en án árangurs. Hafi stefnanda skilist, að stefndu vildu ekki standa við boð sitt um að gefa stefnanda afslátt af kaupverðinu vegna fyrrnefndra leyndra galla. Einnig hafi stefndi stungið upp á því, að stefnandi greiddi síðustu afborgun samkvæmt kaupsamningi að fullu án þess að draga frá umsaminn afslátt. Þeir gætu svo alltaf gert afsláttinn upp í rólegheitum síðar. Þetta hafi stefnanda ekki þótt aðgengilegur kostur.

Hinn 26. september 1988 hafi lögmaður stefnanda ritað stefndu bréf og gert kröfu til þess, að stefndu sinntu skyldum sínum samkvæmt framanrituðum kaupsamningi með því að gefa út afsal til stefnanda vegna hússins nr. 70 við Granaskjól. Erindi þessu hafi verið svarað með bréfi Jóns Oddssonar hrl., dagsettu 4. október 1988.

3.0.

Stefnandi reisir kröfur sínar í aðalsök á því, að hann hafi að fullu staðið við skyldur sínar sem kaupandi samkvæmt kaupsamningi um sölu á Granaskjóli 70, dagsettum 14. mars 1987, þar á meðal að greiða síðustu greiðsluna samkvæmt 6. tölulið. Það sé föst venja í fasteignaviðskiptum, að seljandi eða umboðsmaður hans gangi frá öllum skjölum varðandi sölu fasteignar, þar á meðal að útbúa afsal og undirrita það. Samkvæmt almennum reglum samningsréttar eigi hann því kröfu á afsali úr hendi stefndu fyrir

hinni seldu eign. Stefndu beri að gefa út afsal samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins. Stefndu hafi þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir, síðast í bréfi lögmanns stefnanda, dagsettu 26. september 1988, ekki sinnt þessari skyldu sinni og ekki gefið á því viðhlítandi skýringar, hvers vegna afsalið væri ekki gefið út.

Stefnanda hafi þótt undanbrögð stefndu lítt skiljanleg, þar sem stefndi, Guðjón Andrésson, hafi áður gert samkomulag um að Sigurði Erni Sigurðarsyni fasteignasala viðstöddum að bæta stefnanda umrædda galla á húsinu með því, að lokagreiðsla útborgunar lækkaði um 79.215,50 kr. Lokagreiðsla stefnanda samkvæmt kaupsamningnum, sem hann hafi innt af hendi 29. mars 1988, hafi samkvæmt upplýsingum starfsmanna Hagskipta hf. verið í vörslu fasteignasölunnar síðan og ekki verið vitjað af stefndu þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir. Stefnandi hafi lagt áherslu á að ljúka þessu máli með samkomulagi og telji, að starfsmenn fasteignasölunnar Hagskipta hf. hafi lagt sig fram við að reyna að leysa málið.

Samkvæmt því og almennum reglum samningsréttar beri stefndu skylda til þess að gefa út yfirlýsingu til stefnanda um, að eignarrétti að hinni seldu eign sé afsalað frá stefndu til stefnanda. Þessari skyldu sinni hafi stefndu ekki sinnt þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir og ekki gefið á því viðhlítandi skýringar, hvers vegna afsalið væri ekki gefið út, og hafi því málsókn þessi verið nauðsynleg.

4.0.

Stefndu kveða málsatvik í aðalsök vera þau, að með kaupsamningi, dagsettum 14. mars 1987, hafi stefndu selt stefnanda fasteign sína, einbýlishúsið nr. 70 við Granaskjól í Reykjavík, en umrætt hús hafi ekki verið fullbúið, eins og fram komi í kaupsamningi. Kaupverð hafi verið umsamið 7.000.000,00 kr. og skyldi greitt af stefnanda, eins og fram komi í kaupsamningi. Veruleg vanskil hafi orðið á greiðslu kaupverðs af hálfu stefnanda og hafi komið stefndu mjög illa. Í því sambandi vilji stefndu einkum nefna 5. lið útborgunar 1. janúar 1988, 1.000.000,00 kr., sem stefnandi hafi greitt með ávísun án nægjanlegrar innstæðu í banka. Þá hafi stefnandi þrátt fyrir ítrekuð tilmæli eigi fengist til að ganga frá uppgjöri og greiðslu samkvæmt 6. lið útborgunar, 440.342,00 kr. Hafi því af hálfu stefndu ekki verið unnt að ganga frá afsali til stefnanda. Umrædd eign hafi verið seld og afhent að öllu leyti í umsömdu ástandi. Hins vegar hafi stefnanda verið kunnugt um vegna upplýsinga frá stefndu, að umrædd eign að Granaskjóli 70 í Reykjavík hafi ekki verið fullbúin. Hafi því aldrei komið til af hálfu stefndu að samþykkja neinar skaðabótakröfur frá stefnanda, enda slíkt aldrei borið undir stefndu, Árnu Steinunni Rögnvaldsdóttur. Hins vegar hafi stefnandi fært slíkt í tal við stefnda, Guðjón Andrésson, er hafi harð-

neitað og hafnað slíkum kröfum. Aftur á móti hafi náðst samkomulag milli stefnda, Guðjóns, og stefnanda um, að stefnandi keypti af stefndu nýja uppþvottavél í eldhúsi, er stefndu hafi skilið eftir í húsinu, og hafi umsamið kaupverð verið 47.000,00 kr. Á sama hátt hafi verið rætt um, að stefnandi keypti af stefndu sjálfvirkan opnunarútbúnað á bílskúrsdyrum, er stefnandi hafi fengið með húsinu. Hins vegar hafi ekki verið búið að ganga frá verðlagningu á honum. Þannig hafi stefndu staðið við allar skuldbindingar sínar samkvæmt umræddum kaupsamningi um afhendingu og ástand hins selda. Verulegar vanefndir hafi hins vegar orðið af hálfu stefnanda, er standi enn. Þannig hafi stefnandi fengið heimild hjá stefndu til að hefja viðgerðir og endurbætur á húsinu 1. maí 1987, og hafi það verið vegna mikilla breytinga, er stefnandi vildi gera á húsinu. Hafi þessar breytingar farið fram frá 1. maí 1987 til 1. ágúst 1987, er stefnandi hafi fengið húsið formlega afhent.

Aflýsingar á veðskuldum, er stefndu hafi þurft að flytja af eigninni, hafi farið fram, fyrr en stefndu höfðu skuldbundið sig til, utan smáfrávik, er stafaði af því, að fasteignasalinn hafi verið erlendis. Umræddar tafir megi og rekja til stórfelldra vanskila stefnanda á greiðslu kaupverðs, er hafi bakað stefndu fjárhagslegt tjón og óþægindi. Ekki hafi verið samið um það, að fasteignasalinn hefði umboð til að taka við greiðslum, en raunin hafi orðið, að greiðslur hafi að nokkru leyti farið fram hjá fasteignasalanum eða á heimili stefndu.

Stefnandi hafi þegar hafið miklar framkvæmdir við breytingar á umræddu húsnæði. Efri hæð hússins hafi ekki verið fullgerð, og hafi þar víða verið lausar klæðningar. Hér hafi verið um að ræða ástand, er stefnanda hafi verið kynnt við mjög ræki lega skoðun. Aðfinnslur stefnanda hafi lotið að smekksatriðum, en ekki göllum á húsinu. Hins vegar hafi stefnandi hafið framkvæmdir, er hafi gjörbreytt húsinu, og sama eigi við um lóð. Hafi og stefnanda verið vísað á, að hann skyldi fá dómkvadda matsmenn til að skoða og meta það, sem hann fann að húsinu. Stefndu hafi ekki borist uppgjör eða lokagreiðslur, sbr. 6. lið útborgunar kaupsamnings, né tilkynningar um „deponeringu" þar um. Stefndu hafi og mótmælt við stefnanda, að til greina kæmi skuldajöfnuður á skaðabótakröfum hans og samningsbundnum greiðslum kaupverðs. Þá hafi stefnandi og ekki sinnt ítrekuðum greiðslutilmælum stefndu.

5.0.

Auk þess að vísa til ofangreinds kveða stefndu málsástæður sínar og lagarök í aðalsök vera m. a. þau, að stefnandi hafi eigi fullnægt samningsskyldum sínum um greiðslu kaupverðs samkvæmt kaupsamningi og eigi því ekki rétt á afsali. Hér sé meðal annars vísað til ákvæða í kaupsamningi, laga

nr. 7/1936 og laga nr. 39/1922 og reglna á sviði samningsréttar og kröfuréttar. Skaðabótakröfum stefnanda sé gersamlega mótmælt svo og staðhæfingum stefnanda um, að samningar hafi tekist milli aðila málsins um skaðabætur til stefnanda. Þá mótmæla stefndu því, að skuldajafna megi skaðabótakröfum á móti beinum samningsgreiðslum samkvæmt kaupsamningi.

Stefndu minna á, að stefnandi hafi eigi sinnt ítrekuðum greiðslutilmælum stefndu, og sé hann því í vanefndum með greiðslu kaupverðs, og hafi stefndu því meðal annars áskilið sér rétt til riftunar umræddS kaupsamnings.

6.0.

Gagnstefnendur segja um málsatvik í gagnsök, að þrátt fyrir ítrekuð tilmæli hafi gagnstefndi eigi fengist til að greiða hluta kaupverðs samkvæmt áðurgreindum kaupsamningi, þ. e. 6. lið útborgunar, 440.342,00 kr. Hafi hann eigi sinnt margítrekuðum greiðslutilmælum. Skuld gagnstefnda stafi auk þess frá skuld við gagnstefnendur, að fjárhæð 15.087,00 kr., vegna fasteignagjalda og vegna kaupa gagnstefnda á uppþvottavél af gagnstefnendum, að fjárhæð 47.000,00 kr. Samtals sé því skuld gagnstefnda 502.429,00 kr. að frádregnum 45.079,00 kr. vegna vaxtagjalda, og því sé skuldin samtals 457.350,00 kr., sem sé stefnufjárhæðin. Gjalddagi hafi verið 1. mars 1988, sbr. 6. lið útborgunar kaupsamnings.

Í gagnsök komi til frádráttar kröfum gagnstefnenda niðurstöður útreikninga fasteignasalans á vaxtagjöldum, og sé ekki gerður ágreiningur um það, þótt uppgjörið hafi eigi verið borið undir gagnstefnendur. Um kaup gagnstefnda á uppþvottavél sé vísað til samkomulags aðila þar um. Um sé að ræða í gagnsök vanskil gagnstefnda á lokaútborgun kaupverðs, sbr. kaupsamning, enda liggi ekki fyrir neitt samkomulag aðila málsins um greiðslur skaðabóta til gagnstefnda. Sönnunarbyrði fyrir slíku samkomulagi hafi gagnaðili, en slíku sé ekki til að dreifa, sbr. til að mynda lokamálsgrein 129. gr. laga nr. 85/1936.

Auk þess að vísa til ofangreinds segja gagnstefnendur málsástæður sínar og lagarök í gagnsök vera reist á vanskilum gagnstefnda þrátt fyrir ítrekuð greiðslutilmæli. Vísað sé til reglna á sviði fjármunaréttar og samninga auk venju í fasteignaviðskiptum. Gagnstefnendur skuldbindi sig til útgáfu afsals til gagnstefnda í samræmi við kaupsamning, er gagnstefndi hafi að fullu gert upp við gagnstefnendur. Um kaup á uppþvottavél vísi gagnstefnendur til samkomulags aðila um verð og uppgjör 1. mars 1988, sbr. og 5. gr. laga nr. 39/1922. Þá sé og vísað til ákvæða laga nr. 39/1922, laga nr. 7/1936 og laga nr. 25/1987.

7.0.

Gagnstefndi segir málsástæður sínar og lagarök í gagnsök vera þau, að samkvæmt margræddum kaupsamningi skyldu gagnstefnendur gefa út afsal til gagnstefnda 1. mars 1988. Sama dag hafi gagnstefnda borið að greiða 6. og síðustu greiðslu útborgunar samkvæmt kaupsamningi. Af ástæðum, sem raktar séu í stefnu, og greinargerð stefnanda í aðalsök hafi gagnstefndi innt þessa greiðslu af hendi 29. mars 1988, og hafi þá jafnframt verið gengið frá uppgjöri um vexti, fasteignagjöld og fleira, svo sem venjulegt sé í fasteignaviðskiptum. Uppgjörið hafi annast Sigurður Örn Sigurðarson, löggiltur fasteignasali, og hafi hann tekið við greiðslum frá gagnstefnda til gagnstefnenda. Í uppgjörinu hafi verið tilgreind greiðsla frá gagnstefnda, að fjárhæð 20.000,00 kr., vegna uppþvottavélar og frádráttur vegna samkomulags um veittan afslátt gagnstefnenda á kaupverði, að fjárhæð 79.216,00 kr., vegna leyndra galla á hinni seldu eign.

Gagnstefndi hafi að fullu staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt kaupsamningnum, meðal annars með því að greiða 6. og síðasta hluta afborgunar samkvæmt kaupsamningi. Gagnstefnendur hafa hins vegar ekki sinnt þeirri samningsskyldu sinni að gefa út afsal til gagnstefnda fyrir hinni seldu eign þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir. Það sé því ljóst, að kröfur gagnstefnenda í máli þessu séu út í hött.

Greiðsla gagnstefnda á þvottavél sé þannig til komin, að gagnstefnendur hafi skilið eftir í eldhúsi gamla uppþvottavél. Nokkru eftir afhendingu hússins hafi gagnstefnandi Guðjón Andrésson gert kröfu til þess, að gagnstefndi keypti vélina. Gagnstefndi hafi svarað því til, að hann teldi vélina hafa fylgt með í kaupum hússins, og teldi hann sig ekki eiga að greiða hana sérstaklega. Til þess að leysa þennan ágreining hafi gagnstefndi lýst yfir því, að Guðjón mætti taka vélina, ef hann teldi sig eiga hana. Þetta hafi gagnstefnanda Guðjóni ekki þótt góður kostur. Til þess að leysa málið hafi gagnstefndi boðið umfram skyldu að greiða fyrir vélina 20.000,00 kr.

Um afslátt af kaupverði og nánar um málsástæður og lagarök vísar gagnstefndi til málskjala í aðalsök.

8.0.

Forsendur og niðurstaða.

Aðalstefnandi fullyrðir, að aðalstefndi, Guðjón Andrésson, hafi í byrjun september 1987 gert samkomulag um að bæta aðalstefnanda leynda galla á umræddu húsi með því, að lokagreiðsla útborgunar lækkaði um 79.215,50 kr. Hafi það verið á fundi með aðalstefnanda og aðalstefnda, Guðjóni Andréssyni, á skrifstofu Hagskipta hf. að Sigurði Erni Sigurðarsyni fasteignasala viðstöddum. Hafi Guðjón Andrésson þá boðið að bæta aðalstefnanda umrædda galla með því, að lokagreiðsla útborgunar (greiðsla

samkvæmt 6. tölulið kaupsamnings) lækkaði um þessa fjárhæð. Þessu boði hafi aðalstefnandi tekið. Aðalstefndu segja á hinn bóginn, að aldrei hafi komið til greina af þeirra hálfu að samþykkja neinar skaðabótakröfur frá aðalstefnanda, enda hafi slíkt aldrei verið borið undir Árnu Steinunni Rögnvaldsdóttur.

Kemur því til úrlausnar það álitaefni, hvort umræddur samningur hafi komist á eða ekki. Eins og málið er lagt fyrir dóminn, telur hann ekki í sínum verkahring að leggja mat á umrædda galla né hæfilegt endurgjald fyrir þá.

Auk aðila málsins komu fyrir dóminn til munnlegrar skýrslugjafar þeir Þorlákur Ásgeirsson byggingameistari og Pálmi Þór Hannesson smiður og vitnuðu um leynda galla, sem þeir töldu, að hefðu verið á hinu selda, en þeir töldu jafnframt, að eðlilegt hefði verið að semja um afslátt á kaupverði þeirra vegna, og skýrðu frá afspurn sinni af umræddum samningi. Einnig kom fyrir dóminn í sama skyni Kristján V. Kristjánsson viðskiptafræðingur, starfsmaður Hagskipta, sem einnig sagðist hafa frétt af samkomulaginu. Sigurður Örn Sigurðarson, sem var löggiltur fasteignasali, er kaupsamningurinn var gerður, vottaði beinlínis um samkomulagið.

Þegar tekið er tillit til þessa svo og þess, sem að öðru leyti hefur komið fram í málskjölum, og sé litið til atvika málsins að öðru leyti, verður að telja, að margt geri það líklegt, að greint samkomulag hafi verið gert á umræddum fundi. Hafa aðalstefndu ekkert fært fram, sem byggt verði á, er bendi til hins gagnstæða. Verður því að telja, að aðalstefndu hafi sönnunarbyrðina fyrir því, að samkomulag hafi ekki verið gert. Þar sem þeim hefur ekki tekist að sýna fram á þá staðhæfingu sína, telur dómurinn rétt að leggja staðhæfingu aðalstefnanda og greinds fasteignasala um umrædda samningsgerð til grundvallar.

Aðalstefndu eru hjón, er áður bjuggu á eigninni, og aðalstefndi, Guðjón Andrésson, virðist jafnan í viðskiptum þessum hafa komið fram fyrir hönd eiginkonu sinnar, Árnu Steinunnar Rögnvaldsdóttur. Til dæmis samþykkir hann einn kauptilboð það, dagsett 7. mars 1987, er síðar varð grundvöllur endanlegs kaupsamnings um eignina. Ljóst er, að aðalstefndi, Guðjón Andrésson, verður sjálfur persónulega bundinn af samningsgerðinni. Einnig verður að telja, að aðalstefnandi hafi mátt treysta því, að aðalstefndi, Guðjón Andrésson, hafi einnig við áðurgreinda samningsgerð verið að semja fyrir eiginkonu sína, Árnu Steinunni Rögnvaldsdóttur. Hafi hann verið umboðslaus eða farið út fyrir umboð sitt, verður hann því ábyrgur fyrir því gagnvart henni. Niðurstaða dómsins er því sú, að aðalstefnanda hafi af þessum ástæðum verið heimilt að gera umræddan frádrátt á lokagreiðslu sinni.

Ekki er ágreiningur með málsaðilum um hlutdeild aðalstefnanda í fast-

eignagjöldum fyrir árið 1987, 15.087,00 kr. Enn fremur er ekki ágreiningur um skuld aðalstefndu við aðalstefnanda vegna vaxtauppgjörs á áhvílandi lánum samkvæmt niðurstöðum útreikninga fasteignasalans, 45.079,00 krónur.

Aðalstefnandi telur, að greiðsla á uppþvottavél, 20.000,00 kr., sé innt af sinni hendi umfram skyldu, en aðalstefndu telja, að um sölu uppþvottavélar hafi verið gert sérstakt samkomulag. Í áðurgreindum kaupsamningi um Granaskjól 70, dagsettum 14. mars 1987, er ekki getið uppþvottavélar, og uppþvottavél verður ekki talin venjulegur fylgihlutur með fasteign. Kröfugerð stefnanda í aðalsök og málsástæður hans eru ekki byggðar á sölu umræddrar uppþvottavélar. Verður því að telja, að umrædd kaup á uppþvottavél séu ekki úrlausnarefni í aðalsök málsins.

Kröfur gagnstefnenda um endurgjald vegna umræddrar uppþvottavélar eru ekki studdar neinum gögnum, og þau hafa ekki sýnt fram á það með öðrum hætti, að samið hafi verið um hærra kaupverð fyrir umrædda vél en felst í greiðslu aðalstefnanda. Ekki hafa þau heldur sýnt fram á ósanngirni í þeirri greiðslu. Verður því gagnkrafa þeirra að þessu leyti ekki tekin til greina umfram það, sem aðalstefnandi hefur þegar innt af hendi fyrir vélina.

Dómurinn fellst á, að aðalstefnanda hafi borið að greiða sparisjóðsvexti, en ekki dráttarvexti af síðustu greiðslu samkvæmt kaupsamningnum þann tíma, sem hann hélt henni, til tryggingar því, að áhvílandi veðskuld yrði aflétt, enda óumdeilt, að aðalstefnanda bar skylda til þess.

Aðalstefnandi kveður allar greiðslur samkvæmt umræddum kaupsamningi hafa verið inntar af hendi á skrifstofu Hagskipta hf. utan fjórðu greiðslu, sem aðalstefnandi hafi greitt stefndu beint. Hafi það verið vegna þess, að skrifstofa fasteignasölunnar hafi verið lokuð þann dag. Aðalstefnandi segir, að lokagreiðsla sín samkvæmt kaupsamningnum hafi verið innt af hendi 29. mars 1988 og samkvæmt upplýsingum starfsmanna Hagskipta hf. hafi greiðslan verið í vörslu fasteignasölunnar síðan og ekki verið vitjað af aðalstefndu þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir. Aðalstefndu segja á hinn bóginn, að þeim hafi ekki borist uppgjör eða lokagreiðslur, sbr. 6. lið útborgunar greinds kaupsamnings, né tilkynningar um „deponeringu" þar að lútandi.

Með hliðsjón af því, að fasteignasalar taka í sumum tilvikum við greiðslum vegna kaupsamninga um fasteignir, og þar sem upplýst hefur verið í málinu, að sá greiðsluháttur hafi sem meginregla verið tíðkaður við greiðslur vegna greinds kaupsamnings, lítur dómurinn svo á, að greiðsluháttur aðalstefnanda hafi verið fullnægjandi og greiðsla aðalstefnanda hafi því farið fram með ávísun 29. mars 1988, sem afhent var Hagskiptum hf. f. h. aðalstefndu. Ekki verður því talið, að um viðtökudrátt hafi verið að

ræða og að aðalstefnandi hefði síðar átt að „deponera" greiðslu, er hann hafði þegar innt af hendi og var orðin eign aðalstefndu.

Með tilvísun til þess, er hér hefur verið rakið, verður að fallast á kröfur aðalstefnanda í aðalsök, en sýkna hann í gagnsök. Með tilvísun til 3. töluliðar 193. gr. laga nr. 85/1936 og með hliðsjón af kaupverði eignar og arðsmati á fasteignum ákveðast dagsektir 3.000,00 kr. á dag.

Eftir atvikum og með tilvísun til 178. gr. laga nr. 85/1936 þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Dóm þennan kvað upp Jón L. Arnalds borgardómari.

Dómsorð:

Aðalstefndu, Árnu Steinunni Rögnvaldsdóttur og Guðjóni Andréssyni, er skylt að viðlögðum 3.000 króna dagsektum að gefa út afsal til aðalstefnanda, William Thomas Möller, fyrir einbýlishúsinu nr. 70 við Granaskjól í Reykjavík ásamt öllu, sem eigninni fylgir og fylgja ber, þar með töldum leigulóðarréttindum, samkvæmt kaupsamningi, dagsettum 14. mars 1987 og undirrituðum af málsaðilum.

Gagnstefndi, William Thomas Möller, skal vera sýkn af kröfum gagnstefnenda, Árnu Steinunnar Rögnvaldsdóttur og Guðjóns Andréssonar, í gagnsök.

Málskostnaður fellur niður.

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