Fimmtudaginn 22. október 1998.

Nr. 318/1997. **Húsnæðissamvinnufélagið Búseti**
(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)
gegn
B. M. Vallá ehf.
(Jón Finnsson hrl.)

Kaupsamningur. Þriðjamannsloforð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 25. júlí 1997. Hann krefst aðallega sýknu af kröfum stefnda auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst áfrýjandi þess, að kröfur stefnda verði lækkaðar frá því, sem dæmt var í héraði, og málskostnaður falli þá niður.

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

I.

Samkvæmt gögnum málsins keyptu Bergsveinn Jóhannsson og Gísli Jón Höskuldsson lóðir að Skólavörðustíg 20 og 20 a í Reykjavík í apríl og maí 1987. Byggingarnefnd Reykjavíkur samþykkti 29. október 1987, að lóðirnar yrðu sameinaðar, en yfirlýsingu um það var fyrst þinglýst 16. janúar 1992, og var þannig fram að því litið á lóðina sem tvær fasteignir í þinglýstum heimildum. Þeir Bergsveinn og Gísli munu árið 1989 hafa byrjað að reisa hús á lóðinni. Í kjallara þess átti að vera bifreiðageymsla, á 1. hæð verslunarhúsnæði í tveimur einingum, en á 2. hæð, 3. hæð og rishæð alls sjö íbúðir.

Með tveimur samningum við Bergsvein og Gísla 2. júlí 1989 keypti stefndi tvær íbúðir á 3. hæð hússins fyrir samtals 12.100.000 krónur, sem átti að greiða með úttekt seljenda á steinsteypu og öðru byggingarefni hjá stefnda. Bar seljendum að afla sér þinglýstrar eignarheimildar fyrir hinu selda og leysa veðbönd af því fyrir 20. nóvember 1989, en íbúðirnar skyldu afhentar stefnda 10. desem-

ber sama árs í nánar tilgreindu ástandi eða sem næst tilbúnar undir tréverk. Samningum þessum var ekki þinglýst, og varð ekki af því, að íbúðirnar yrðu afhentar stefnda.

Áfrýjandi gerði kaupsamning 1. nóvember 1990 við Bergsvein og Gísla um allar íbúðirnar sjö í húsinu ásamt sex bifreiðastæðum í kjallara og einu utan við húsið svo og hlutdeild í sameign og lóðarréttindum. Umsamið kaupverð var 50.200.000 krónur, sem átti að greiða með tólf jöfnum og mánaðarlegum greiðslum eða í samræmi við framkvæmdalánssamning, sem áfrýjandi myndi gera við Húsnæðisstofnun ríkisins. Kaupverðið skyldi bundið byggingarvísitölu og taka breytingum frá vísitölu októbermánaðar 1990, 172,5 stigum. Áttu seljendur að afhenda húsnæðið fullbúið 1. júní 1991, en frágangi lóðar bar að ljúka fyrir 1. september sama árs. Viðauki var gerður við þennan kaupsamning 1. nóvember 1990, þar sem ákveðið var að lækka kaupverð í 47.000.000 krónur, ef Húsnæðisstofnun ríkisins samþykkti ekki að veita lán vegna aukakostnaðar, sem hlaust af vinnu í grunni hússins í tengslum við bifreiðageymslu. Aftur var gerður viðauki við samninginn 2. maí 1991. Sagði þar, að seinkun hefði orðið á afgreiðslu framkvæmdaláns vegna hússins, og væri því ákveðið, að skilatími alls verksins yrði 1. febrúar 1992. Sama dag og þessi síðastnefndi viðauki var gerður, gaf áfrýjandi út yfirlýsingu, þar sem hann staðfesti, að Húsnæðisstofnun ríkisins hefði fyrir sitt leyti samþykkt kaupsamninginn um húsið frá 1. nóvember 1990.

Þegar síðastnefndur kaupsamningur var gerður, mun uppsteypu hússins hafa verið lokið, en þak ófrágengið. Var húsið því ekki orðið fokhelt. Kveður áfrýjandi verkið við byggingu hússins á þessu stigi hafa verið um það bil hálfnað. Ekkert mun hafa verið unnið frekar að byggingunni fram að hausti 1991 þrátt fyrir gerð þeirra samninga, sem áður er getið. Áttu seljendur við fjárhagserfiðleika að etja, og höfðu skuldheimtumenn þeirra í einhverjum mæli gert aðför í fasteigninni.

Áfrýjandi gerði 3. september 1991 samning við Húsnæðisstofnun ríkisins um framkvæmdalán til hússins frá Byggingarsjóði verkamanna. Samkvæmt samningnum átti áfrýjandi að fá að láni 41.175.000 krónur, sem kæmu til útborgunar með fimmtán jöfnum mánaðarlegum greiðslum frá 1. september 1991 að telja. Um útborg-

un lánsfjárins var þó gerður sá fyrirvari, að aldrei yrði greitt „umfram verkstöðu á nýframkvæmdum eða stöðu á samningsgreiðslum vegna kaupa, eins og þær eru á hverjum tíma“.

Áfrýjandi gerði aftur kaupsamning um húsið við seljendur 1. nóvember 1991. Var þar ákveðið, að áfrýjandi fengi húsið afhent fullbúið 1. júlí 1992, en framkvæmdum við lóð skyldi lokið 1. september sama árs. Að öðru leyti voru ákvæði samningsins óbreytt frá fyrri kaupsamningnum 1. nóvember 1990, þar á meðal um kaupverð, en í hvorugum samningnum var mælt fyrir um greiðslustað þess eða skyldu seljenda til að aflétta veðskuldum. Viðauki var gerður 1. nóvember 1991 við nýja kaupsamninginn, þar sem mælt var fyrir um heimild áfrýjanda til að halda eftir til tryggingar 10% af hverri greiðslu til seljenda, en þó ekki umfram „metið verðmæti verksins á hverjum tíma“ samkvæmt skiptingu þess í áfanga, sem sérstaklega var greint þar frá. Geymslufé þetta átti að koma til útborgunar eftir nánara samkomulagi, þegar verkið væri komið á það stig, að verkáfangar, að andvirði 9.400.000 krónur, stæðu orðið einir eftir.

7. nóvember 1991 var gerður samningur milli þrettán veðhafa í fasteigninni Skólavörðustíg 20 og 20 a svo og stefnda um fyrirkomulag á greiðslu krafna þeirra á hendur seljendum hennar. Í samningi þessum segir, að hlutaðeigandi veð- og kröfuhafar samþykki, að fasteignin sé seld áfrýjanda, enda verði greiðslum frá honum ráðstafað þannig, að þeir fái samanlagt 26.410.000 krónur, seljendur fái 18.810.000 krónur, en eftirstöðvum kaupverðs, 5.480.000 krónum, verði varið til uppgjörs við veðhafa, og renni það, sem þá standi eftir, til seljenda. Segir, að fjárhæðir þessar séu miðaðar við uppreiknað kaupverð úr hendi áfrýjanda samkvæmt byggingarvísitölu 1. júlí 1991, 50.700.000 krónur. Er þar sýnilega lagt til grundvallar, að kaupverðið óverðtryggt hafi numið 47.000.000 krónum, svo sem ráðgert var í fyrrnefndum samningsviðauka frá 1. nóvember 1990. Um það var jafnframt samið, að Hönnun hf. hefði eftirlit með byggingarframkvæmdum, en enn fremur skyldu „allar greiðslur frá Búseta fara í gegnum Hönnun hf., sem mun sjá um greiðslur til verktaka og veðhafa, samþykkja reikninga og annast efniskaup og önnur skyld verk“. Átti nefnt félag að fá í sinn hlut úr hendi kröfuhafa 500.000 krónur fyrir þessi störf. Í samningnum var ákveðið, að veðhafar í Skólavörðustíg 20 og 20 a yrðu jafnréttháir og yrði

greiðslum skipt til helminga á milli eignarhlutanna. Greiðslum skyldi enn fremur ráðstafað í samræmi við réttindaröð í eignarhlutunum, þannig, að hver kröfuhafi fengi greitt að fullu, áður en komið yrði að greiðslu til þess næsta. Í samningnum var sérstaklega greint frá röð réttinda í hvorum eignarhluta fyrir sig. Voru tveir rétthafar í eignarhlutanum Skólavörðustíg 20, annars vegar Arnardalur sf., sem taldist standa þar fyrstur með kröfu að fjárhæð 9.725.000 krónur, og hins vegar stefndi með kröfu að fjárhæð 6.000.000 krónur. Samtals námu þannig kröfurnar varðandi þennan eignarhluta 15.725.000 krónum. Rétthafar í eignarhlutanum Skólavörðustíg 20 a voru sagðir vera þrettán talsins með samtals sautján kröfur. Stefndi var í samningnum talinn standa aftast í röð þessara rétthafa með kröfu að fjárhæð 6.000.000 krónur, en kröfur hinna rétthafanna tólf voru taldar nema alls 12.144.973 krónum. Voru kröfur varðandi þennan eignarhluta því alls 18.144.973 krónur, en samanlagðar kröfur á báðum eignarhlutum 33.869.973 krónur. Fjárhæðir þessar voru sagðar styðjast við áður gert samkomulag kröfuhafanna um fullnaðargreiðslu og miðast við stöðu krafnanna 1. júlí 1991. Kröfurnar áttu ekki að bera vexti frá þeim tíma, en fjárhæðir þeirra skyldu bundnar byggingarvísitölu. Í lok samningsins var tekið fram, að allir veð- og kröfuhafar myndu undirrita veðleyfi til þess að heimila þinglýsingu lánssamnings áfrýjanda við Húsnæðisstofnun ríkisins á 1. veðrétti í báðum eignarhlutum fasteignarinnar. Undir þennan samning rituðu ýmist umboðsmenn eða fyrirsvarsmenn ellefu veðhafa auk fyrirsvarsmanns stefnda. Veðleyfi í samræmi við það, sem áður segir, voru hins vegar undirrituð af hálfu allra, sem áttu hlut að máli.

Óumdeilt er í málinu, að stefndi var ekki meðal veðhafa í fasteigninni að Skólavörðustíg 20 og 20 a. Í málatilbúnaði stefnda er þátttaka hans í þessari samningsgerð hins vegar skýrð með því, að hann hafi gefið eftir réttindi sín samkvæmt fyrrnefndum kaupsamningum frá 2. júlí 1989 um tvær íbúðir í húsinu. Hann hafi orðið að standa aftast meðal rétthafa, því að hann hafi ekki tryggt sér rétthærri stöðu með þinglýsingu kaupsamninganna.

Áfrýjandi og seljendur hússins gerðu enn viðauka 8. nóvember 1991 við kaupsamninginn frá 1. sama mánaðar. Meginmál þess viðauka var svohljóðandi:

„Með undirritun veð- og kröfuhafa á veðleyfi til handa Búseta vegna lánssamnings frá Húsnæðisstofnun ríkisins tekur Búseti á sig greiðsluskyldu til veð- og kröfuhafa samkvæmt eftirfarandi:

Búseti greiðir veð- og kröfuhöfum samkvæmt samkomulagi þar um, dagsettu 7. nóvember, milli veð- og kröfuhafa annars vegar og Gísla Jóns Höskuldssonar og Bergsveins Jóhannssonar hins vegar, þrátt fyrir það að greiðslufall verði til verktaka vegna vanefnda eða af einhverjum öðrum orsökum.

Greiðsluskylda Búseta til veð- og kröfuhafa takmarkast þó við, að heildargreiðslur vegna eignarinnar á hverjum tíma verði ekki hærri en nemur mati þeirra áfanga, sem þá er lokið við, að frádregnum greiðslum til verktaka, og 10% bindifé, sem Búseti heldur eftir af 1.–12. greiðslu.

Matsverð hvers byggingaráfanga er skilgreint í viðauka við kaupsamning, dagsettum 1. nóvember 1991."

Gögn varðandi framangreind viðskipti voru afhent til þinglýsingar 16. janúar 1992. Voru það nánar tiltekið síðari kaupsamningur áfrýjanda við Bergsvein og Gísla ásamt fyrstnefndum viðauka við hann, þar sem upphaflegri dagsetningu, 1. nóvember 1991, hafði verið breytt í 21. sama mánaðar, áðurnefndur viðauki við kaupsamninginn 1. nóvember 1990 um lækkun kaupverðs, þar sem upphaflegri dagsetningu hafði verið breytt á sama veg, og samningsviðaukinn frá 8. nóvember 1991, sem bar orðið dagsetninguna 28. sama mánaðar. Þá var einnig afhent til þinglýsingar yfirlýsing Reykjavíkurborgar 15. febrúar 1990 um samþykki fyrir sameiningu lóðanna að Skólavörðustíg 20 og 20 a, lánssamningur áfrýjanda við Húsnæðisstofnun ríkisins, sem bar orðið dagsetninguna 10. desember 1991, og fjórar yfirlýsingar um veðleyfi ásamt einni um veðbandslausn frá öllum veðhöfunum í fasteigninni, sem áður er vikið að, og stefnda. Fyrrnefndur samningur veðhafa og kröfuhafa frá 7. nóvember 1991 var jafnframt afhentur til þinglýsingar sem fylgiskjal með tveimur yfirlýsingum um veðleyfi. Loks var við sama tækifæri afhentur til þinglýsingar eignaskiptasamningur Bergsveins og Gísla um fasteignina að Skólavörðustíg 20, eins og hún taldist orðin vera með þinglýsingu áðurnefndrar yfirlýsingar Reykjavíkurborgar um samþykki fyrir sameiningu lóða. Öll þessi skjöl voru færð í fasteignabók sama dag.

Í málinu liggur fyrir ódagsettur samningur sömu kröfuhafa og stóðu að fyrrnefndum samningi 7. nóvember 1991, þar sem gerð er nánari grein fyrir væntanlegri úthlutun á greiðslum til hvers þeirra miðað við byggingarvísitölu febrúarmánaðar 1992. Var þar miðað við, að alls kæmu í hlut þeirra 30.480.893 krónur, þegar greiddur hefði verið kostnaður við gerð samninga og dreifingu greiðslna. Átti stefndi að fá greiðslur í sinn hlut á eftir öllum öðrum, og skyldu þær koma af 12. til og með 15. og síðustu greiðslu áfrýjanda af kaupverði. Alls áttu greiðslur til stefnda að nema 9.083.948 krónum, en við þá fjárhæð miðast endanlegar kröfur stefnda í málinu, svo sem nánar er skýrt í héraðsdómi.

Samkvæmt gögnum málsins greiddi áfrýjandi samtals 29.950.069 krónur af kaupverði til Hönnunar hf. á tímabilinu frá janúar til desember 1992. Höfðu þá orðið verulegar tafir á smíði hússins. Var af þessu tilefni tekið fram í verkfundargerð 16. desember 1992, að áfrýjandi „mun leita leiða til að taka að sér beint fjármögnun á greiðslu staðfestingargjalda vegna efniskaupa og greiðslu vinnulauna, um sinn". Á verkfundi 19. sama mánaðar var jafnframt fært í fundargerð, að til þess að verkið gæti gengið eðlilega áfram, teldi áfrýjandi „nauðsynlegt, að greiðslur næstu mánaða renni beint til verktaka til greiðslu á nauðsynlegu efni og vinnu". Báðar verkfundargerðirnar voru undirritaðar af starfsmanni áfrýjanda, seljendum og starfsmanni Hönnunar hf. Í samræmi við þetta stöðvaði áfrýjandi að mestu leyti greiðslur af kaupverði til Hönnunar hf., sem fékk þó í hendur frá áfrýjanda samtals 2.753.195 krónur í janúar og mars 1993 og tók því alls við 32.703.264 krónum af kaupverðinu frá upphafi. Þess í stað beindi áfrýjandi greiðslum af kaupverðinu upp frá þessu til seljenda og ýmissa verktaka og efnissala, en jafnframt til tveggja veðhafa í fasteigninni, sem virðast hafa fengið greiddar upp í kröfur sínar alls 2.112.489 krónur frá áfrýjanda í apríl og nóvember 1993. Samkvæmt gögnum frá áfrýjanda hafði hann í nóvember 1993 greitt samtals 52.896.167 krónur vegna fasteignarinnar að Skólavörðustíg 20, en samkvæmt áður sögðu höfðu alls 34.815.753 krónur af þeirri fjárhæð greiðst til Hönnunar hf. og tveggja veðhafa. Gengu því eftirstöðvarnar af greiðslum áfrýjanda fram til þessa tíma, 18.080.414 krónur, þannig til annarra en hér var síðast getið. Áfrýjandi kveður byggingarkostnað hússins að endingu

hafa numið enn hærri fjárhæð, samtals 58.400.571 krónu án framreiknings með byggingarvísitölu. Ef sú fjárhæð er reiknuð aftur til verðlags í október 1990, sem kaupverð fasteignarinnar tók mið af samkvæmt kaupsamningi, verði byggingarkostnaðurinn 52.940.646 krónur, 5.940.646 krónum meira en umsamið kaupverð.

Samkvæmt fram lögðu yfirliti frá Hönnun hf. var fyrrgreindum 32.703.264 krónum, sem félagið tók við úr hendi áfrýjanda, ráðstafað þannig, að 17.568.421 króna rann til veðhafa í fasteigninni, 13.259.093 krónur runnu til seljenda, en eftirstöðvar til greiðslu ótilgreindra vinnulauna eftir 15. desember 1992. Samkvæmt framangreindu virðast veðhafar því alls hafa fengið greiddar frá Hönnun hf. og áfrýjanda 19.680.910 krónur. Með þessum greiðslum sýnast allir kröfuhafar, sem stóðu að fyrrnefndum samningi 7. nóvember 1991, hafa talið sig fá fullnustu krafna sinna að frátöldum stefnda, sem hvorki fékk greiðslu í sinn hlut frá Hönnun hf. né áfrýjanda.

Meðal gagna málsins er yfirlit frá áfrýjanda um greiðslur hans vegna Skólavörðustígs 20 fram í apríl 1993. Samkvæmt yfirlitinu hafði áfrýjandi þá greitt öðrum en Hönnun hf. og veðhöfum í eigninni samtals 15.327.910 krónur. Yfirlitið er áritað af Bergsveini og Gísla 24. maí 1993, að þeir staðfesti, að allar þar greindar greiðslur séu vegna kaupsamnings þeirra við áfrýjanda frá 1. nóvember 1991. Þá liggur einnig fyrir yfirlýsing Bergsveins og Gísla frá sama degi, þar sem þeir óska eftir því, að áfrýjandi „annist umsjón þeirra verkþátta, sem enn er ólokið að Skólavörðustíg 20". Áfrýjandi fékk afsöl 1. nóvember 1993 frá Bergsveini og Gísla fyrir einstökum íbúðum að Skólavörðustíg 20 ásamt bílastæðum og hlutdeild í sameign og lóðarréttindum.

II.

Í héraðsdómi er gerð grein fyrir málsástæðum aðila. Svo sem þar greinir nánar, byggir stefndi einkum á því, að hann hafi með samningi sínum og veðhafa 7. nóvember 1991 og skuldbindingu áfrýjanda, sem fólst í áður tilvitnuðum samningsviðauka 8. sama mánaðar, fengið einhliða og óskilyrt loforð áfrýjanda um greiðslu kröfunnar, sem sótt er í málinu.

Áfrýjandi var ekki aðili að samningnum, sem stefndi og veðhafar

í fasteigninni að Skólavörðustíg 20 og 20 a gerðu 7. nóvember 1991 um fullnustu á kröfum sínum á hendur Bergsveini Jóhannssyni og Gísla Jóni Höskuldssyni. Áfrýjandi gekkst hins vegar undir skuldbindingu með fyrrnefndum samningsviðauka, sem hann gerði 8. nóvember 1991 við Bergsvein og Gísla, um að haga greiðslu umsamins kaupverðs fyrir hluta fasteignarinnar til samræmis við samning stefnda og veðhafa frá deginum áður. Um áhrif þessarar skuldbindingar verður að líta til þess, að ekki hefur verið borið við í málinu, að áfrýjandi hafi sjálfur beint henni sérstaklega til stefnda og gengist þannig undir loforð gagnvart honum eftir almennum reglum samningaréttar. Eftir hljóðan samningsviðaukans var loforði áfrýjanda um tilhögun greiðslna beint til viðsemjenda hans, Bergsveins og Gísla. Hvorki var mælt fyrir um það í samningsviðaukanum né öðrum fyrirliggjandi gögnum, að loforð þetta væri gert óafturtækt vegna hagsmuna þriðja manns af því. Gátu því áfrýjandi og nefndir viðsemjendur hans upp á eindæmi sitt komið annarri skipan á greiðslu kaupverðsins en miðað var við í samningsviðaukanum 8. nóvember 1991 og öðrum samningsgögnum þeirra á milli. Eins og málið liggur fyrir, verður að leggja til grundvallar, að áfrýjandi ásamt Bergsveini og Gísla hafi þegar í desember 1992 ákveðið, að kaupverðið yrði greitt á annan hátt en áður var ráðgert. Með því leystu Bergsveinn og Gísli áfrýjanda undan því að hlíta skilmálum samningsviðauka þeirra frá 8. nóvember 1991, svo að bindandi var gagnvart stefnda og veðhöfum, sem hagsmuna áttu að gæta samkvæmt samningi þeirra 7. sama mánaðar. Stefndi getur því ekki reist rétt til greiðslu úr hendi áfrýjanda á þeirri skuldbindingu, sem fólst í samningsviðaukanum.

Þegar að því kom, að áfrýjandi greiddi kaupverð eignarhluta síns í fasteigninni að Skólavörðustíg 20, átti stefndi hvorki veðrétt í henni né annars konar hlutbundinn rétt yfir hluta hennar. Getur stefndi því ekki krafið áfrýjanda nú um greiðslu í skjóli slíks réttar. Áfrýjandi gekkst ekki undir sérstaka skuldbindingu gagnvart stefnda, til þess að hann félli frá þeim rétti, sem hann öðlaðist með áðurnefndum kaupsamningum 2. júlí 1989. Stefndi hefur ekki reist kröfu á hendur áfrýjanda á öðrum haldbærum rökum. Samkvæmt því verður áfrýjandi sýknaður af kröfum stefnda.

Stefndi verður dæmdur til að greiða áfrýjanda málskostnað í hér-

aði og fyrir Hæstarétti, sem er ákveðinn í einu lagi, eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Húsnæðissamvinnufélagið Búseti, er sýkn af kröfum stefnda, B. M. Vallár ehf., í máli þessu.

Stefndi greiði áfrýjanda samtals 800.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 21. maí 1997.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum flutningi 28. apríl sl., er höfðað með stefnu, sem árituð er um viðtöku 27. júní 1996.

Stefnandi er B. M. Vallá hf., kt. 530669-0179, Bíldshöfða 7, Reykjavík.

Stefndi er Húsnæðissamvinnufélagið Búseti, kt. 561184-0709, Hávallagötu 24, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru, að stefndi verði dæmdur til að greiða honum 9.206.603 kr. auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. október 1993 til greiðsludags. Þess er krafist, að höfuðstólsfæra megi vexti á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. október 1994. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndi krefst aðallega sýknu og málskostnaðar, en til vara, að kröfur stefnanda verði lækkaðar og málskostnaður þá látinn niður falla.

Málavextir.

Stefnandi lýsir málavöxtum á þá leið, að hann hafi gert tvo kaup- og verksamninga 2. júlí 1989 við Bergsvein S. Jóhannsson um kaup á íbúðum, sem Bergsveinn hugðist reisa að Skólavörðustíg 20. Umsamið verðmæti eignanna var 12.100.000 kr., og átti stefnandi að greiða Bergsveini með byggingarefni, er honum var heimilt að taka út hjá stefnanda. Árið 1990 hafi komið upp erfiðleikar hjá Bergsveini og samstarfsaðila hans við að ljúka byggingu hússins, en um síðir, 21. nóvember 1991, hafi náðst endanlegt samkomulag við stefnda um kaup á allri eigninni. Þá hafi jafnframt fengist fyrirgreiðsla frá Húsnæðisstofnun ríkisins til fjármögnunar verksins.

Samfara kaup- og lánssamningi hafi verið gert samkomulag við veðhafa og kröfuhafa, enda hafi þeir aðilar átt réttindi í fasteignunum að Skólavörðustíg 20 og 20 a og kröfur, sem þurfti að semja um, til að unnt væri að koma á kaupsamningi við stefnda. Samkomulagið hafi verið staðfest af öllum veð- og kröfuhöfum, þar með töldum stefnanda og Byggingarsjóði ríkisins. Samkvæmt samkomulaginu átti að greiða stefnanda 6.000.000 kr.

vegna Skólavörðustígs 20 og 6.000.000 kr. vegna Skólavörðustígs 20 a, samtals 12.000.000 kr. að frádregnum kostnaði, þ. e. 3% þóknun til Hönnunar hf. fyrir umsýslu. 6. desember 1991 samdi stefnandi við Arnardal sf., og lækkuðu við það kröfur stefnanda um 2.600.000 kr., sem féllu til Arnardals sf., en eftir stóð krafa stefnanda samkvæmt samkomulaginu, að fjárhæð 9.400.000 kr., miðað við byggingarvísitölu með grunnvísitölu 1. júlí 1991, sem greiða skyldi stefnanda.

Samfara undirritun veð- og kröfuhafasamkomulagsins var gerður viðauki við kaupsamning stefnda um eignina, en samkvæmt honum tók stefndi á sig greiðsluskyldu samkvæmt veð- og kröfuhafasamkomulaginu, enda var ábyrgð stefnda og fyrirgreiðsla Húsnæðisstofnunar ríkisins forsenda fyrir gerð samkomulagsins. Samkvæmt samkomulaginu skyldi stefndi greiða veð- og kröfuhöfum samkvæmt því, þrátt fyrir það að greiðslufall yrði vegna vanefnda eða af einhverjum öðrum orsökum. Eftir að samkomulag lá fyrir, var lánssamningi þinglýst á undan réttindum veð- og kröfuhafa, og féll stefnandi samfara þessu frá rétti sínum til að fá íbúðir afhentar samkvæmt samningnum og lét jafnframt umsamin verðmæti í té til byggingar hússins með úttektum byggjanda hjá sér. Stefnandi tekur fram, að með stefnda og byggjanda hafi verið gerðir tveir kaupsamningar, 1990 og 1991, en síðari samningurinn var gerður samfara lausn málsins með samningum við veðhafa og aðra, sem réttindi áttu. 13. mars 1992 tilkynnti stefnandi um framsal kröfu sinnar til Sementsverksmiðju ríkisins, en stefnanda var síðan framseld krafan að nýju 1994. Stefnandi kveðst hafa átt von á greiðslu samkvæmt samkomulaginu í nóvember 1992 til mars 1993, en það hafi ekki gengið eftir.

Stefndi lýsir málavöxtum svo, að 1. nóvember 1990 hafi hann gert kaupsamning/verksamning við Gísla Jón Höskuldsson og Bergsvein Jóhannsson um fasteignina að Skólavörðustíg 20. Í kaupsamningnum hafi kaupverðið verið tilgreint 50.200.000 kr. Í viðauka við kaupsamninginn komi fram, að kaupverðið miðist við, að Húsnæðisstofnun ríkisins samþykki aukakostnað vegna sprenginga í grunni og samþykki þar með nefnda upphæð. Fáist aukakostnaðurinn ekki samþykktur, breytist kaupverðið í 47.000.000, og hafi það orðið endanlegt kaupverð, því að húsnæðisstofnun samþykkti ekki aukakostnaðinn.

Þegar kaupsamningurinn var undirritaður, höfðu framkvæmdir við Skólavörðustíg 20 legið niðri um nokkurt skeið vegna fjárhagserfiðleika seljenda. Húsið muni hafa verið fokhelt, þegar samningurinn var gerður. Sameignarfélagið Arnardalur var þinglýstur eigandi hússins, en eignarheimild viðsemjenda stefnda var kaupsamningur þeirra við Arnardal sf. Á

eigninni hafi hvílt samnings- og aðfararveð frá ýmsum aðilum. Kaupsamningurinn við stefnda hafi því verið háður samþykki Arnardals sf., og enn fremur hafi verið ljóst, að gera þyrfti samkomulag við veðhafa um greiðslu til þeirra. Þegar samþykki þessara aðila hafi legið fyrir, hafi stefndi undirritað endanlegan kaupsamning við nefnda menn 21. nóvember 1991 samhljóða hinum fyrri. Kaupsamningurinn hafi verið samþykktur af Arnardal sf. með vísan til viðauka við kaupsamninginn frá 1. október og 8. nóvember 1991 og samkomulags veð- og kröfuhafa frá 7. nóvember sama ár.

Samkvæmt samkomulagi veð- og kröfuhafa á fasteigninni að Skólavörðustíg 20 frá 7. nóvember 1991 samþykkja þeir sölu eignarinnar og ráðstafa kaupverðinu sín á milli. Í samkomulaginu var miðað við, að kaupverð eignarinnar væri 50.700.000 kr. Stefndi kveðst ekki hafa verið aðili að þessu samkomulagi og ekki undirritað það. Seljendur/verktakar og stefndi hafi hins vegar gert viðauka við kaupsamninginn, en í honum segi meðal annars: „Búseti greiðir veð- og kröfuhöfum samkvæmt samkomulagi þar um, dagsettu 7. nóvember, milli veð- og kröfuhafa annars vegar og Gísla Jóns Höskuldssonar og Bergsveins Jóhannssonar hins vegar, þrátt fyrir það að greiðslufall verði til verktaka vegna vanefnda eða af einhverjum öðrum orsökum.

Greiðsluskylda Búseta til veð- og kröfuhafa takmarkast þó við það, að heildargreiðslur vegna eignarinnar á hverjum tíma verði ekki hærri en nemi mati þeirra áfanga, sem þá er lokið við, að frádregnum greiðslum til verktaka, og 10% bindifé, sem Búseti heldur eftir af 1. til 12. greiðslu."

Í lok árs 1992 hafi komið í ljós, að viðsemjendur stefnda hafi verið ófærir um að halda verkinu áfram. Húsnæðisstofnun ríkisins hafi greitt stefnda af framkvæmdaláni í samræmi við verkstöðu til þess tíma. Ljóst hafi verið, að grípa þurfti til sérstakra aðgerða, ella væri verkið komið í sjálfheldu. Seljendur/verktakar höfðu hætt framkvæmdum vegna fjárhagsörðugleika og því engar framkvæmdalánsgreiðslur að fá frá húsnæðisstofnun til að halda verkinu áfram.

Á 18. verkfundi 19. desember 1992 undirrituðu seljendur/verktakar, stefndi og eftirlitsaðili verksins fundargerð; þar sagði meðal annars: „Til þess að verkið geti gengið eðlilega áfram og því ljúki á umsömdum tíma, telur Búseti nauðsynlegt, að greiðslur næstu mánaða renni beint til verktaka til greiðslu á nauðsynlegu efni og vinnu."

Í verkstöðuúttektum kemur fram, að á tímabilinu 26. nóvember til 21. desember 1992 hafði aðeins verið unnið fyrir 155.743 kr. Þá höfðu aðeins verið unnin 72% af heildarverkinu, en samkvæmt kaupsamningi aðila skyldi húsnæðinu skilað fullfrágengnu að innan sem utan 1. júlí 1992 og lóð fullfrágenginni í síðasta lagi 1. september sama ár.

Af framansögðu sé ljóst, að þær greiðslur, sem veð- og kröfuhafar ætluðu seljendum/verktökum með samkomulaginu frá 7. nóvember 1991, hafi engan veginn nægt til þess, að þeir gætu lokið verkinu. Kaupverðið hafi farið í allt annað en verkið sjálft, og þess vegna hafi því lítið miðað áfram.

Þegar vanefndir seljenda/verktaka hafi verið orðnar mjög miklar og verkið orðið langt á eftir áætlun, hafi stefndi ákveðið að stöðva allar greiðslur til veð- og kröfuhafa og beina þeim í verkið sjálft. Þetta hafi hann gert með samþykki viðsemjenda sinna og eftirlitsaðila verksins, Hönnunar hf. Viðaukinn við kaupsamninginn hafði að geyma samning á milli stefnda og seljenda/verktaka, en var ekki skuldbinding gagnvart veð- og kröfuhöfum beinlínis. Með samkomulagi sín á milli gátu stefndi og seljendur/verktakar breytt þeim samningi, sem þeir höfðu gert með sér.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi kveðst reisa kröfur sínar á hendur stefnda á því, að hann hafi fyrir gerð veð- og kröfuhafasamkomulagsins, sem stefndi staðfesti með viðauka við kaupsamning sinn, eignast kröfu á stefnda, að fjárhæð 12.000.000 kr., sem greiða skyldi í lok árs 1992 og ársbyrjun 1993. Fyrir gerð samkomulagsins hafi stefnandi gert kaupsamninga um tvær af þeim íbúðum, sem stefndi eignaðist, og á grundvelli þeirra samninga afhent verðmæti að fjárhæð kröfunnar til byggingar hússins.

Samkvæmt viðauka við kaupsamning frá 1. nóvember 1991 taki stefndi á sig greiðsluskyldu gagnvart stefnanda eða eins og hér segir: „Búseti greiðir veð- og kröfuhöfum samkvæmt samkomulagi þar um, dagsettu 7. 11. 1991, milli veð- og kröfuhafa annars vegar og Gísla J. Höskuldssonar og Bergsveins Jóhannssonar hins vegar, þrátt fyrir það að greiðslufall verði til verktaka vegna vanefnda eða af einhverjum öðrum orsökum.

Greiðsluskylda Búseta til veð- og kröfuhafa takmarkast þó við það, að heildargreiðslur vegna eignarinnar á hverjum tíma verði ekki hærri en nemi mati þeirra áfanga, sem þá er lokið við, að frádreginni greiðslu til verktaka og 10% bindifé, sem Búseti heldur eftir af 1. til 12. greiðslu."

Stefndi telur ljóst, að í þessu felist einhliða greiðsluloforð, sem ekki verði vikist undan, og ljóst sé, að eftir gerð veð- og kröfuhafasamkomulagsins hafi stefndi ekki getað ívilnað sjálfum sér eða viðsemjendum sínum aðilum samkomulagsins til tjóns eða breytt efni samninga milli aðila þannig, að það hefði áhrif á veð- og kröfuhafasamkomulagið, nema með samþykki þeirra aðila, sem slíkt samkomulag varðaði, ef samkomulagið skerti rétt þeirra til greiðslu.

Þá bendir stefnandi á, að illa hafi gengið allt frá gerð samkomulagsins að

afla upplýsinga um stöðu mála og væntanlegar greiðslur frá stefnda. Á sama tíma og stefnandi var að óska eftir upplýsingum, stóð stefndi að samningum við byggjanda, sem lauk með því, að 24. maí 1993 hafi stefndi tekið við umsjón verkþátta að beiðni byggjanda. Nokkru fyrr, 5. mars, hafði stefndi hætt greiðslum til Hönnunar hf., sem ráðið hafði verið til að miðla greiðslum til veð- og kröfuhafa samkvæmt samkomulaginu. Að auki gengu byggjendur og stefndi frá afsölum til stefnda fyrir eigninni árið 1993. Samkvæmt ódagsettu yfirliti, sem liggur frammi í málinu, telji stefndi sig hafa greitt 52.896.167 kr. vegna Skólavörðustígs 20. Ekki sé unnt að staðfesta, hvort þetta yfirlit sé rétt, enda á valdi stefnda að kanna það. Þá liggi og fyrir, að stefnanda var ekki tilkynnt um, að stefndi hefði tekið að sér að ljúka verkinu í umboði byggjanda. Þá hafi stefnanda engin skil verið gerð af hendi stefnda eða afhent gögn, sem skýri málstað stefnda á fullnægjandi hátt, og séu skýringar hans um réttindamissi stefnanda léttvægar.

Þá bendir stefnandi á, að samkvæmt veð- og kröfuhafasamkomulaginu hafi fullnaðarefndir stefnda á greiðslum verið háðar því einu, að byggingu hússins lyki, en það sé óumdeilt. Þótt stefndi hafi með samkomulagi við byggjanda á grundvelli yfirlýsingar hans tekið að sér að stýra greiðslum og framkvæmd verks, breyti það engu um greiðsluskyldu gagnvart stefnanda. Samkomulaginu var ekki rift né samningum tengdum því, og engar kröfur stefnda til lækkunar greiðslna eftir veð- og kröfuhafasamkomulaginu hafi verið staðfestar, og að auki sé mótmælt, að kröfur, sem yrðu til með tvíhliða samkomulagi stefnda og byggjanda eða fyrir einhliða ákvarðanir hans, geti haft áhrif á greiðsluskyldu.

Samkvæmt veð- og kröfuhafasamkomulaginu frá 7. nóvember 1991 átti að greiða veðhöfum 26.410.000 kr. og þar af stefnanda mest, 12.000.000 kr. Stefnandi hafi framselt til Arnardals sf. hluta kröfu sinnar, en eftir standi, að krafa hans, sem jafngildi stefnufjárhæð málsins, sé ógreidd. Þá sé jafnframt ljóst samkvæmt nefndu samkomulagi, að 58% greiðslu skyldu ganga til aðila að því, en 42% til verktaka. Ef litið sé til yfirlits Hönnunar hf. frá 9. febrúar 1994, komi fram, að 32.703.264 kr. voru greiddar Hönnun hf. af stefnda og skiptust þannig, að 17.568.421 kr. var greidd inn á kröfuhafasamkomulag og 13.259.093 (?) kr. til verktaka. Þá komi fram á yfirliti, sem sé meðal gagna málsins, að til viðbótar hafi stefndi greitt verktaka 12.902.508 kr. eða samtals til verktaka 26.161.601 kr. á móti 17.568.421 kr. Samkvæmt þessu og miðað við, að þessar tölur séu réttar, sé ljóst, að stefndi hafi sjálfur brotið samkomulag um skiptingu greiðslna, sem hann staðfesti, þar sem miðað við 42/58 skiptingu hefði átt að greiða veð- og kröfuhöfum a. m. k. 25.331.512 kr. í samræmi við samkomulagið.

Af framanrituðu leiði, að stefndi hafi hvorki staðið við greiðsluskyldu sína né staðið stefnanda skil samkvæmt samkomulaginu. Yfirlit og fullyrðingar stefnda um greiðslur og skiptingu séu ósönnuð og stefnandi ekki bundinn af þeim. Stefndi stýrði greiðslum til að ljúka verkinu, og þótt hann hafi hugsanlega greitt meira en til stóð eða hann ætlaði, geti það eingöngu verið á ábyrgð stefnda sjálfs, ef kostnaður við verkið hafi farið úr böndum, eftir að stefndi tók að stýra því.

Stefnandi reiknar kröfu sína út á grundvelli skjals, þar sem fram kemur úthlutun til veð- og kröfuhafa samkvæmt samkomulaginu frá 7. nóvember 1991. Samkvæmt þeirri úthlutun hafi stefndi átt að greiða stefnanda 9.083.948 kr. miðað við byggingarvísitölu í febrúar 1992, 187,3 stig. Hækkun vísitölunnar fram í október 1993, þá 195,7 stig, sé 407.395 kr., samtals 9.491.343 kr. Frá þeirri fjárhæð eigi að draga umsamda 3% þóknun, 284.740 kr., og standi þá eftir stefnufjárhæðin 9.206.603 kr. Stefnandi krefst dráttarvaxta frá 1. október 1993, enda hafi greiðslur átt að vera búnar að berast sér á þeim tíma.

Um kröfuna sjálfa vísar stefnandi til kaupsamnings og viðauka við hann. Þá vísar stefnandi til veð- og kröfuhafasamkomulags, og er sérstaklega lögð áhersla á það, að um einhliða greiðsluloforð stefnda til stefnanda sé að ræða, óháð vanefndum byggjanda hússins, og efndir háðar því eina skilyrði, að byggingu þess ljúki.

Þá vísar stefnandi til meginreglna kröfuréttar og meginreglu um, að gerða samninga skuli halda. Þá vísar stefnandi til sönnunarsjónarmiða og þeirrar staðreyndar, að hann efndi samninga sína, og þess, að allar mótbárur stefnda gegn greiðslum séu ósannaðar, og þeirrar staðreyndar, að ekkert staðfest uppgjör eða samkomulag sé til, sem leysi stefnda undan greiðsluskyldu gagnvart stefnanda. Þá vísar stefnandi til þess, að engum samningum var rift og stefndi lauk sjálfur verksamningi samkvæmt beiðni byggjanda og var því eftir sem áður bundinn af samkomulagi, sem var hluti kaupsamnings.

Stefndi vísar til þess, að forsenda þess, að stefnandi fengi greiðslu frá stefnda, hafi verið, að Bergsveinn Jóhannsson og Gísli Jón Höskuldsson efndu kaupsamninginn/verksamninginn við stefnda. Öllum, sem að þessu máli komu, þar á meðal veð- og kröfuhöfum, hafi verið ljóst, að óvissa hafi verið um það, hvort eitthvað greiddist upp í aðrar kröfur en veðkröfur. Stefnandi hafi þannig alveg átt það undir skilvísi seljenda/verktaka, hvort og að hvaða marki hann fengi greitt upp í kröfu sína. Krafa hans hafi ekki getað gengið framar kröfu stefnda um efndir á kaupsamningi/verksamningi. Hafi það verið tilgangur stefnanda, hefði hann átt að tryggja rétt sinn betur með samningi við seljendur/verktaka og stefnda.

Af hálfu stefnda var það skilyrði, að hann greiddi aldrei meira en kaupverðinu nam. Honum stóð á sama, hvert kaupsamningsgreiðslur rynnu, á meðan það var tryggt, að verkinu miðaði áfram í samræmi við það, sem greitt var inn á það. Þegar það gerðist ekki, varð stefndi að tryggja hagsmuni sína, og það gerði hann með samningi við seljendur/verktaka um, að kaupsamningsgreiðslur rynnu til verksins. Heildarkostnaður stefnda vegna Skólavörðustígs 20, framreiknaður á vísitölu í júní 1996 nemur 65.152.039 kr. Kaupverðið framreiknað miðað við sömu forsendur er 57.162.898 kr. Samtals kveðst stefndi því búinn að greiða 7.989.141 kr. umfram það, sem honum bar samkvæmt samningi. Krafa stefnda á hendur seljendum/verktökum vegna afhendingardráttar er á bilinu 10–11.000.000 kr., þar sem verkinu lauk ekki fyrr en um haustið 1993, fjórtán mánuðum eftir umsaminn afhendingardag.

Stefnandi átti engin réttindi í fasteigninni nr. 20 við Skólavörðustíg og engan efnislegan rétt á hendur stefnda. Hann átti enga kröfu til þess að lögum, að stefndi skuldbyndi sig til þess að greiða kröfu hans. Það hafi ekki verið fyrr en með bréfi lögmanns stefnanda frá 4. apríl 1995, sem stefndi er upplýstur um það, að 2. júlí 1989 hefði hann gert kaupsamning við nefnda Bergsvein og Gísla Jón um eignarhluta 03–01 og 03–03 í Skólavörðustíg 20. Þessum kaupsamningum hafi aldrei verið þinglýst, og það sé ekki fyrr en með sama bréfi, sem stefndi fái upplýsingar um, að stefnandi hafi lagt seljendum/verktökum til efni vegna framkvæmdanna eftir gerð samkomulags veð- og kröfuhafa. Stefnandi hefur raunar ekki getað lagt til mikið efni, því að búið hafi verið að steypa húsið upp, þegar stefndi keypti það. Því sé fráleitt að halda því fram, að stefndi hafi tekið á sig óskilyrta greiðsluskyldu, sem gangi framar kröfum hans um efndir á kaupsamningi/verksamningi og rétti hans til þess að takmarka tjón sitt vegna vanefnda seljenda/verktaka.

Verði ekki fallist á kröfu stefnda um sýknu, krefst hann þess til vara, að lækka beri kröfuna, og styður það því, að 30. apríl 1993 hafi að kröfu Húsasmiðjunnar hf. verið kyrrsettar eftirstöðvar kaupverðs samkvæmt kaupsamningi stefnda og þeirra Bergsveins og Gísla Jóns frá 21. nóvember 1991 fyrir kröfu Húsasmiðjunnar hf., að fjárhæð 1.988.042 kr., auk vaxta og kostnaðar. Í kjölfar þess, hafi þeir Bergsveinn og Gísli Jón óskað eftir því við stefnda, að hann annaðist þá verkþætti, sem þá var ólokið. Þá hafi verið ógreiddar 3.439.853 kr. af kaupverðinu, sem hafi verið mun lægri fjárhæð en eftir hafi verið að framkvæma fyrir. Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur frá 24. september 1993 hafi þeir Gísli Jón og Bergsveinn verið dæmdir til að greiða Húsasmiðjunni umkrafða fjárhæð, og jafnframt hafi kyrrsetningargerðin verið staðfest. 15. desember 1993 hafi að kröfu Húsasmiðjunnar hf.

verið gert fjárnám í kaupsamningi, sem kom í stað kyrrsetningarinnar. Kröfum Húsasmiðjunnar um greiðslu á „eftirstöðvum kaupverðs" á grundvelli fjárnámsins var hafnað af stefnda, þar sem kaupverðið var að fullu greitt og ríflega það. Hafi eitthvað staðið eftir af kaupverðinu, hafi stefnda verið óheimilt að greiða stefnanda það vegna fjárnáms Húsasmiðjunnar hf. Krafa Húsasmiðjunnar hf. gangi því framar kröfu stefnanda og komi henni til lækkunar.

Þá vísar stefnandi til þess, að í samkomulaginu frá 7. nóvember 1991 hafi verið gert ráð fyrir kaupverði, að fjárhæð 50.200.000 kr. Þegar ekki hafi fengist samþykki Húsnæðisstofnunar ríkisins fyrir aukakostnaði vegna sprenginga í grunni, lækkaði kaupverðið í 47.000.000 kr., um 3.200.000 kr. Í hlut stefnanda hafi því aldrei getað komið hærri fjárhæð en 8.800.000 kr., þ. e. 12.000.000 kr. að frádregnum 3.200.000 krónum.

Stefndi vísar máli sínu til stuðnings til meginreglna samninga- og verktakaréttar og sérstaklega til reglna um vanefndir og úrræði vegna þeirra.

Niðurstaða.

Hér að framan hefur stundum verið rætt um tvö húsnúmer, þ. e. Skólavörðustíg 20 og 20 a. Við aðalmeðferð kom fram, að hér er um eitt hús að ræða, sem stendur nú við Skólavörðustíg 20. Hús þetta seldu þeir Gísli Jón Höskuldsson og Bergsveinn Jóhannsson stefnda með kaupsamningi 1. nóvember 1990 fyrir 50.200.000 krónur. Annar samningur um húsið á milli sömu aðila var gerður 21. nóvember 1991, og er hann samhljóða hinum fyrri um annað en afhendingardaga. Síðar var kaupverðið lækkað í 47.000.000 króna, og er endanleg dómkrafa stefnanda miðuð við þá fjárhæð.

Veð- og kröfuhafar að nefndri fasteign sömdu sín á milli 7. nóvember 1991 um að samþykkja söluna til stefnda, enda yrði greiðslum frá honum ráðstafað með tilteknum hætti. Samkvæmt þessu samkomulagi átti stefnandi að fá í sinn hlut fjárhæðir, eins og að framan hefur verið rakið. Stefndi var ekki aðili að þessu samkomulagi, en í viðauka við fyrstnefndan kaupsamning frá 8. nóvember 1991 tekur hann að sér „. . . greiðsluskyldu til veð- og kröfuhafa samkvæmt eftirfarandi: Búseti greiðir veð- og kröfuhöfum samkvæmt samkomulagi þar um, dagsettu 7. nóvember, milli veð- og kröfuhafa annars vegar og Gísla Jóns Höskuldssonar og Bergsveins Jóhannssonar hins vegar, þrátt fyrir það að greiðslufall verði til verktaka vegna vanefnda eða af einhverjum öðrum orsökum". Síðan er fjallað um takmarkanir á greiðslum á hverjum tíma, eins og gerð var grein fyrir hér að framan.

Það er niðurstaða dómsins, að með þessum viðauka hafi stefndi tekið á sig einhliða og óskilyrta greiðsluskyldu gagnvart stefnanda, sem samþykkti

í staðinn ásamt öðrum veð- og kröfuhöfum sölu hússins til stefnda, eins og rakið hefur verið. Það getur ekki leyst stefnda undan greiðsluskyldu, að bygging hússins reyndist á endanum dýrari en hann mun hafa áætlað við kaupin, enda hefur ekki verið sýnt fram á, að það hafi verið forsenda þess, að stefndi gaf nefnda yfirlýsingu. Með sömu rökum er hafnað þeirri varakröfu stefnda, að tekið verði tillit til fjárnáms Húsasmiðjunnar hf. í eftirstöðvum kaupsamningsins.

Samkvæmt framansögðu verða kröfur stefnanda teknar til greina með dráttarvöxtum eins og krafist er og nánar greinir í dómsorði og stefndi auk þess dæmdur til að greiða stefnanda 700.000 krónur í málskostnað, og hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Arngrímur Ísberg héraðsdómari kvað upp dóminn.

Dómsorð:

Stefndi, Húsnæðissamvinnufélagið Búseti, greiði stefnanda, B. M. Vallá hf., 9.206.603 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. október 1993 til greiðsludags. Höfuðstólsfæra má dráttarvexti á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. október 1994. Þá greiði stefndi stefnanda 700.000 krónur í málskostnað auk virðisaukaskatts.