Friðgeir Björnsson, settur borgardómari, kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu, Ólafur Þ. Þorsteinsson og bæjarstjórnin í Siglufirði f. h. bæjarsjóðs Siglufjarðarkaupstaðar, greiði in solidum stefnanda, K, kr. 1.500.000 með 7% ársvöxtum frá 4. febrúar 1972 til 16. maí 1973, 9% ársvöxtum frá þeim degi til 15. júlí 1974 og 13% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 250.000 í málskostnað, sem renni í ríkissjóð.

Málskostnaður til handa stefnanda, kr. 250.000, greiðist úr ríkissjóði og renni til skipaðs talsmanns hennar, Magnúsar Thorlacius hæstaréttarlögmanns.

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

Fimmtudaginn 6. desember 1979.

Nr. 92/1978. **Gunnar Gíslason**
(Ásmundur S. Jóhannsson hdl.)
gegn
Þin s/f
og gagnsök
(Gunnar Sólnes hrl.).

Fasteignaviðskipti. Vanefnd. Vextir. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

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

Björn Jósep Arnviðarson, fulltrúi bæjarfógetans á Akureyri, hefur kveðið upp héraðsdóminn.

Aðaláfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 8. maí 1978. Krefst hann sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 2. október 1978, að fengnu áfrýjunarleyfi 6. september s. á. Hann krefst þess aðallega, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að þola riftun á kaupsamningi aðilja 20. janúar 1975 „um kaup á raðhúsíbúð merktri d í húseigninni nr. 1 við Heiðarlund á Akureyri". Til vara krefst hann staðfestingar hins áfrýjaða dóms. Í báðum tilvikum krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

I.

Hinn 9. febrúar 1977 fékk aðaláfrýjandi dómkvadda tvo hæfa og óvilhalla menn til að segja álit sitt um verðmæti raðhúss þess, sem fjallað er um í málinu, annars vegar miðað við almennt verðlag, er kaupin áttu sér stað, og hins vegar miðað við byggingarvísitölu á sama tíma. Hvort tveggja skyldi miða við byggingarstig hússins, þegar kaupin fóru fram. Í matsgerð hinna dómkvöddu manna 13. apríl 1977 segir, að samningsverðið hafi verið eðlilegt miðað við almennt verð húsa af líkri gerð, en þó ef til vill í hærri mörkunum. Miðað við byggingarstig hússins við sölu og það, sem eftir var þá að gera við húsið samkvæmt kaupsamningi, töldu matsmenn, að 45% kostnaður við byggingu þess væri að baki, eða 2.465.615 krónur.

II.

Eins og greinir í hinum áfrýjaða dómi, er kaupsamningur aðilja um raðhúsið nr. 1 d við Heiðarlund dagsettur 20. janúar 1975, og er ágreiningslaust, að húsið var afhent aðaláfrýjanda við undirskrift kaupsamnings. Verð hússins var 2.400.000 krónur að viðbættri hækkun þeirri, sem orðið hafði á vísitölu byggingarkostnaðar eftir 1. mars 1974. Vísitala var þá 998 stig, en var komin upp í 1455 stig hinn 1. nóvember 1974. Er ekki ágreiningur um, að hækkun húsverðsins miðað við þessa vísitöluhækkun hafi numið 1.098.960 krónum, eins og í héraðsdómi greinir. Gagnáfrýjandi byggir ekki kröfur sínar á hækkun byggingarvísitölu, sem varð eftir 1. nóvember 1974, en sú vísitala var kunn, þegar samningur

var undirritaður. Taka ákvæði laga nr. 71/1966 um verðtryggingu fjárskuldbindinga því ekki til samningsákvæðis þessa um verðhækkun, sem orðin var við samningsgerð, miðað við byggingarvísitölu. Verður að meta þetta samningsákvæði gilt, og aðaláfrýjanda hefur ekki gegn neitun gagnáfrýjanda tekist að sanna, að hann hafi átt að greiða aðra lægri fjárhæð en hækkun byggingarvísitölunnar nam.

III.

Aðalkrafa gagnáfrýjanda er sú, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að þola riftun kaupsamnings, þar sem um sé að ræða verulegar vanefndir.

Í hinum áfrýjaða dómi eru rakin þau ákvæði kaupsamnings aðilja frá 20. janúar 1975, sem fjalla um vísitölur. Vísitöluhækkunina skyldi greiða við afhendingu hússins, en óumdeilt er, að það var afhent aðaláfrýjanda sama dag og kaupsamningur var gerður. Í kaupsamningnum er einnig ákvæði þess efnis, að verði veruleg vanskil á greiðslum frá aðaláfrýjanda, sé gagnáfrýjanda heimilt að rifta kaupunum gegn endurgreiðslu kaupverðsins að frádregnum 90.000 krónum. Vísitölur þær, er miða skyldi hækkunina við, voru kunnar, þegar kaupsamningurinn var gerður, en þó var hið raunverulega söluverð íbúðarinnar ekki endanlega reiknað út. Aðaláfrýjandi og eiginkona hans, Ingunn Sigurgeirsdóttir, hafa borið, að Sævar Jónatansson, fyrirsvarsmaður og annar eigandi Þins s/f, hafi tjáð þeim, að vísitöluhækkunin gæti numið um 300.000 krónum. Nefndur Sævar hefur skýrt svo frá fyrir dómi, að rétt geti verið, að hann hafi sagt, að vísitöluhækkun íbúðarinnar yrði um 300.000 krónur, en sé svo, hafi það verið í október 1974. Óumdeilt er, að gagnáfrýjandi afhenti aðaláfrýjanda húsið við undirskrift samnings. Ástæðulaust var að tilgreina ekki kaupverð hússins í samningnum með ákveðinni fjárhæð, þar sem auðvelt var að reikna hana út. Gagnáfrýjanda mátti vera ljóst, að aðaláfrýjandi mundi halda áfram byggingu hússins. Það var þó ekki fyrr en í júní sama ár sem gagnáfrýjandi krafði aðaláfrýjanda um vísitöluhækkunina og virðist þá hafa reiknað hana

hærri en rétt var. Riftunarkröfu sína hafði gagnáfrýjandi ekki uppi fyrr en 23. ágúst 1976. Hvorki bauð hann þá fram endurgreiðslu kaupverðs né bætur vegna verðmætisaukningar. Ljóst er, að það mundi hafa verulega hagsmunaröskun í för með sér fyrir aðaláfrýjanda, ef riftunarkrafa gagnáfrýjanda yrði tekin til greina. Þegar allt þetta er virt, eru eigi efni til að heimila riftun.

IV.

Samkvæmt því, sem að framan er rakið, ber að dæma aðaláfrýjanda til að greiða gagnáfrýjanda 1.098.960 krónur. Gagnáfrýjandi þykir ekki vera skyldur til að una geymslufjárgreiðslu þeirri, sem aðaláfrýjandi innti af hendi, þar sem gagnáfrýjandi gat ekki leyst hana til sín, nema ganga að skilyrðum, sem hann var ekki skyldur að hlíta. Upphafstíma vaxta þykir rétt að miða við 1. júlí 1975, þar sem gagnáfrýjandi krafði aðaláfrýjanda ekki um vísitöluhækkunina fyrr en í júnímánuði það ár, eins og fyrr segir. Samkvæmt þessu og dómkröfum gagnáfrýjanda ber að dæma aðaláfrýjanda til að greiða honum fyrrgreinda fjárhæð ásamt 13% ársvöxtum frá 1. júlí 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 og 24% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Samkvæmt þessum málalokum ber að dæma aðaláfrýjanda til að greiða gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðst 550.000 krónur.

Dómsorð

Framangreind riftunarkrafa er ekki tekin til greina.

Aðaláfrýjandi, Gunnar Gíslason, greiði gagnáfrýjanda, Þin s/f, 1.098.960 krónur með 13% ársvöxtum frá 1. júlí 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 og 24% ársvöxtum frá þeim degi

til greiðsludags svo og 550.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dóminum 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 gagnáfrýjanda. 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.

Dómur bæjarþings Akureyrar 12. apríl 1978.

Mál þetta, sem dómtekið var 17. mars sl., hefur Sævar Jónatansson, Höfðahlíð 9, Akureyri, höfðað fyrir hönd Þins s/f, Akureyri, með stefnu, útgefinni 8. október 1976 og birtri 9. október s. á., á hendur Gunnari Gíslasyni, Heiðarlundi 1 d, Akureyri.

Í stefnu gerir stefnandi þær dómkröfur, að stefnda verði gert að þola riftun á kaupsamningi, dags. 20. janúar 1975, um kaup á raðhúsíbúð merktri bókstafnum d í húseigninni nr. 1 við Heiðarlund á Akureyri.

Til vara gerir stefnandi þær kröfur, að stefndi verði dæmdur til að greiða kr. 1.150.488 með 2% mánaðarvöxtum frá 20. janúar 1975 til greiðsludags. Þá er og krafist málskostnaðar úr hendi stefnda í báðum tilvikum.

Mætt hefur verið af hálfu stefnda og þær kröfur gerðar, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og stefnandi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar skv. gjaldskrá LMFÍ eða reikningi.

Sátta hefur verið leitað í málinu árangurslaust.

Málavextir eru þeir, að 20. janúar 1975 gerðu aðiljar máls þessa með sér kaupsamning um íbúðina nr. 1 d við Heiðarlund á Akureyri.

Í kaupsamningi er lýst, í hvaða ástandi íbúðin skyldi afhendast, og er ekki ágreiningur um þau atriði í máli þessu.

Í kaupsamningi segir m. a.:

„Söluverð íbúðarinnar er kr. 2.400.000.00 — tvær milljónir og fjögur hundruð þúsund krónur 00/100 —.

Kaupandi lofar að kaupa framangreinda íbúð, eins og henni er lýst hér að framan, fyrir ofangreint kaupverð, sem hann lofar að greiða þannig:

1.	Við undirskrift samnings þessa	kr.	775.000.00
2.	Hinn 15. febrúar 1975	—	250.000.00
3.	Hinn 1. apríl 1975	—	425.000.00
4.	Hinn 1. maí 1975	—	250.000.00
5.	Hinn 1. júní 1975	—	200.000.00
6.	Kaupandi greiði, þegar hann fær fyrri hluta láns Húsnæðismálastofnunar ríkisins	—	500.000.00
		Samtals kr.	2.400.000.00

Þegar íbúðinni verður afsalað til kaupanda, skal hann samþykkja víxla til tryggingar greiðslum skv. liðum 2—6 að svo miklu leyti sem þær kunna að vera ógreiddar.

Framangreint verð er miðað við byggingarvísitölu hinn 1. mars 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 ofan á greiðslur samkvæmt samningi þessum, og skal þá miðað við þá vísitölu, sem í gildi er á viðkomandi gjalddaga, að frádreginni vísitölu hinn 1. mars 1974. Skal hækkunin greiðast í einu lagi við afhendingu íbúðarinnar.

Áætlaður afhendingartími er nú þegar, að undanskildu hinu sameiginlega.“

Umræddar kr. 2.400.000 greiddi stefndi án teljandi frávika frá umsömdum gjalddögum, en verðhækkun vegna hækkunar á byggingarvísitölu frá 1. mars 1974 greiddi hann ekki, og er það ágreiningsatriði máls þessa.

Þegar kaupsamningur var undirritaður 20. janúar 1975, var ekki búið að reikna út, hver hækkun kaupverðs yrði samkvæmt ákvæði kaupsamningsins, og varð það að samkomulagi, að það greiddist, þegar útreikningur hækkunarinnar væri fyrir hendi.

Í júnímánuði 1975 var stefndi krafinn um hækkun skv. útreikningi, og var sú hækkun sögð vera kr. 1.274.700. Af þessari hækkun átti að veita 25% afslátt, þannig að krafist var kr. 956.025.

Stefndi ritaði stefnanda bréf 2. janúar 1976 vegna umræddrar

hækkunar, þar sem hann mótmælir hækkun þessari og telur hana brjóta í bága við 1., sbr. 2. mgr. 1. gr. laga um verðtryggingu fjárskuldbindinga nr. 71 6. maí 1966. Þá hélt stefndi því fram, að útreikningar stefnanda væru ekki réttir.

Í bréfi til stefnda, dags. 14. janúar 1976, mótmælir stefnandi þeim skilningi stefnda, að ákvæði kaupsamnings um hækkun kaupverðsins brjóti í bága við lög nr. 71/1966, en fellst hins vegar á að láta endurskoða útreikninga hækkunarinnar og leiðrétta þá, ef þeir reynist rangir.

Hinn 10. febrúar 1975 stefnir stefndi máls þessa Þin s/f, sem í máli þessu er stefnandi, og krefst útgáfu afsals sér til handa, þar sem hann hafi þegar greitt umsamið kaupverð, kr. 2.400.000. Dómur í máli þessu var kveðinn upp 9. ágúst 1976 á bæjarþingi Akureyrar, og var þar sýknað af kröfu um útgáfu afsals. Í forsendum þess dóms segir m. a.:

„Þegar kaupsamningurinn var gerður hinn 20. janúar 1975, var byggingarvísitala kunn fyrir tímabilið frá 1. mars 1974 til 28. febrúar 1975. Vísitöluálagið fyrir þetta tímabil er föst tala, þótt ekki sé hún reiknuð út í krónum í kaupsamningnum. Eftir 1. mars 1975 var vísitalan ókunn, er kaupsamningurinn var gerður.

Lítur dómurinn svo á, að ákvæðið í kaupsamningnum um vísitöluálagið allt til 1. mars 1975 sé ekki brot á lögum nr. 71/1966 og ákvörðun kaupverðs með ofannefndum hætti ekki ólögleg, en hins vegar sé ákvæðið um vísitöluálag á kaupverð eftir 28. febrúar 1975 brot á lögum nr. 71/1966 um verðtryggingu fjárskuldbindinga og ógilt frá þeim degi skv. 2. mgr. 1. gr. laganna."

Eftir að dómur í fyrrgreindu máli féll, deponeraði stefndi máls þessa, Gunnar Gíslason, kr. 300.000, en hann hélt því fram, að seljendur íbúðarinnar, þ. e. stefnandi í máli þessu, hefðu sagt, að vísitöluhækkunin yrði um kr. 300.000. Þessari upphæð var deponerað í Landsbanka Íslands, Akureyri, 23. ágúst 1976, og með því taldi stefndi sig hafa greitt að fullu.

Fyrir dómi hér hefur Sævar Jónatansson, er sá um sölu íbúðarinnar fyrir Þin s/f, alfarið neitað því að hafa fullyrt, að hækkunin yrði kr. 300.000, hann telur þó, að þegar stefnandi fyrst fór að huga að kaupum á íbúð þessari, hafi ef til vill verið slegið fram þessari tölu, en hafi það verið gert, hafi jafnframt verið tekið fram, að allsendis væri óvíst hver hækkunin yrði.

Stefndi hefur hér fyrir dómi lýst því sem skoðun sinni, að í sínum huga hafi 100—200 þús. kr. frávik frá kr. 300.000 verið

líklegt. Þá hefur eiginkona stefnda einnig lýst því yfir hér fyrir dómi, að þau hjónin hafi ekki talið ósennilegt, að hækkun kaupverðsins gæti orðið 100—200 þúsund krónur umfram þær kr. 300.000, sem upphaflega hafi verið nefndar sem líkleg hækkun.

Stefndi lét reikna út hækkun á nýjan leik og krafðist greiðslu á þeirri hækkun með bréfi, dags. 11. ágúst 1976, og nam sú hækkunarkrafa kr. 1.150.488.

Stefnandi ritar stefnda aftur bréf þann 23. ágúst 1976 og tilkynnir þar, að hann rifti kaupsamningi aðilja vegna verulegra vanefnda af hálfu stefnda, en stefndi neitaði að fallast á riftun.

Við munnlegan málflutning gerði stefnandi þá kröfu, að honum yrðu tildæmdir 2% dráttarvextir frá 20. janúar 1975 til 20. nóvember 1976, en 2½% frá þeim degi til 1. ágúst 1977 og 3% frá þeim degi til greiðsludags, ef tekin yrði til greina varakrafa stefnanda.

Stefndi mótmælti þessari kröfu eindregið sem of seint fram kominni. Þá mótmælti stefndi og útreikningi hækkunarinnar sem röngum.

Þegar kaupsamningur var gerður hinn 20. janúar 1975, var byggingarvísitala kunn fyrir tímabilið frá 1. mars 1974 til 28. febrúar 1975. Vísitöluálagið fyrir þetta tímabil var föst tala, þótt ekki sé hún reiknuð út í krónum í kaupsamningnum. Eftir 1. mars 1975 var vísitalan ókunn, er kaupsamningurinn var gerður.

Lítur dómurinn svo á, að ákvæðið í kaupsamningnum um vísitöluálagið allt til undirritunar kaupsamnings sé ekki brot á lögum nr. 71/1966 og ákvörðun kaupverðs með ofannefndum hætti ekki ólögleg.

Það mátti því vera ljóst á þessum tíma, hvert endanlegt kaupverð var, þó ekki hafi það verið reiknað út á þeim tíma.

Ekki verður fallist á kröfu stefnanda um riftun kaupsamningsins frá 20. janúar 1975. Stefndi hefur ekki greitt margnefnda upphæð, þar eð hann heldur því fram, að greiðsla þessi byggist á ólöglegu samningsákvæði og því sé honum ekki skylt að greiða. Eftir að dómur í máli þessara sömu aðilja gekk 9. ágúst 1976, þar sem stefndi máls þessa krafðist útgáfu afsals, deponeraði stefndi kr. 300.000, þar sem hann taldi, að skuld sín við stefnanda í máli þessu væri sú upphæð. Stefndi hefur þannig sýnt ákveðinn vilja til að greiða það, er hann telur sig skulda.

Stefnandi krefst þess til vara, að stefndi verði dæmdur til að greiða kr. 1.150.488 með 2% mánaðarvöxtum frá 20. janúar 1975 til greiðsludags, og hefur hann lagt fram útreikning á því, hvern-

ig tala þessi er fundin. Stefndi hefur mótmælt útreikningi þessum sem röngum.

Fallast verður á það með stefnda, að útreikningur þessi sé rangur með tilliti til ákvæðis kaupsamningsins. Í kaupsamningi segir að hækkunina skuli „miða við þá vísitölu, sem í gildi er á viðkomandi gjalddaga, að frádreginni vísitölu 1. mars 1974". Hækkunin skyldi greiðast í einu lagi við afhendingu íbúðarinnar. Afhending íbúðarinnar var 20. janúar 1975, og er það því gjalddagi umræddrar hækkunar. Hinn 20. janúar 1975 var gildandi byggingarvísitala 1455 stig, en 1. mars 1974 var hún 998 stig. Hækkun vísitölunnar nemur því 45.79%, en um þá upphæð á þá grunnverð íbúðarinnar að hækka og verður samkvæmt því kr. 1.098.960.

Við munnlegan málflutning breytti stefnandi vaxtakröfu sinni, og verður hún ekki tekin til greina gegn mótmælum stefnda.

Stefnda, Gunnari Gíslasyni, ber því að greiða stefnanda, Þin s/f, kr. 1.098.960 með 2% mánaðarvöxtum frá 20. janúar 1975 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 175.000.

Dómsorð:

Stefndi, Gunnar Gíslason, Heiðarlundi 1 d, Akureyri, greiði stefnanda, Þin s/f, Akureyri, kr. 1.098.960 með 2% mánaðarvöxtum frá 20. janúar 1975 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda kr. 175.000 í málskostnað, allt að frádregnum kr. 300.000.

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