Fimmtudaginn 15. febrúar 1996.

Nr. 23/1995. **Einar Sigurvinsson**
(Björn Ólafur Hallgrímsson hrl.)
gegn
Guðrúnu Sigurjónsdóttur
(Björgvin Þorsteinsson hrl.)
og gagnsök

Fasteignakaup. Riftun. Uppgjör. Fyrning. Tómlæti.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Gunnlaugur Claessen og Auður Þorbergsdóttir héraðsdómari.

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 24. janúar 1995. Hann krefst aðallega sýknu af kröfum gagnáfrýjanda, en til vara, að þær verði lækkaðar. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi skaut málinu fyrir sitt leyti til Hæstaréttar með stefnu 24. maí 1995. Hún krefst þess, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða sér 893.188 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 25. júlí 1990 til greiðsludags auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

I.

Áður en aðaláfrýjandi lýsti yfir riftun kaupa gagnáfrýjanda á fasteigninni Löngufit 14 í Garðabæ, hafði hún greitt aðaláfrýjanda 1.250.000 krónur af umsaminni útborgun auk þess að greiða afborgun, vexti og verðbætur af áhvílandi veðskuldum, samtals 195.104 krónur. Voru þessar greiðslur gagnáfrýjanda því alls 1.445.104 krónur. Hún krefur aðaláfrýjanda um endurgreiðslu þessarar fjárhæðar með innlánsvöxtum, 87.667 krónum, sem hún kveðst reikna, frá því að greiðslur voru inntar af hendi til 25. maí 1990, þegar hún skuldbatt sig til að rýma húseignina. Frá þessu viðurkennir gagnáfrýjandi til frádráttar húsaleigu, 467.833 krónur, sölulaun handa fasteignasala, að fjárhæð 134.400 krónur, og 37.350 krónur í málskostnað í útburðarmáli aðaláfrýjanda á hendur henni, samtals 639.583 krónur. Stendur þá eftir framangreind dómkrafa hennar.

Aðaláfrýjandi reisir sýknukröfu sína aðallega á því, að kröfur gagnáfrýjanda séu fyrndar eða fallnar niður vegna tómlætis. Verði ekki á það fallist, ber aðaláfrýjandi fyrir sig, að hann eigi gagnkröfur til skuldajafnaðar á hendur gagnáfrýjanda, samtals 1.641.115 krónur, auk áðurgreindrar kröfu um málskostnað í útburðarmáli, 37.350 krónur. Í fyrrnefndu fjárhæðinni reiknar aðaláfrýjandi sér húsaleigu, sem hann telur hæfilega ákveðna 980.000 krónur, og hins vegar bætur, að fjárhæð 661.115 krónur, vegna beins og óbeins tjóns, sem hann kveður sig hafa orðið fyrir sökum vanefnda gagnáfrýjanda.

II.

Ekki verður fallist á það með aðaláfrýjanda, að ákvæði 1. töluliðar 1. mgr. 3. gr. laga nr. 14/1905 um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda eigi við um kröfu gagnáfrýjanda. Samkvæmt því og að öðru leyti með vísan til þess, sem greinir í forsendum héraðsdóms, verður ekki talið, að kröfur gagnáfrýjanda séu fallnar niður, hvorki fyrir fyrningu né tómlæti.

Aðaláfrýjandi hefur ekki fært fram sérstök mótmæli gegn áðurgreindri kröfu gagnáfrýjanda um innlánsvexti af greiðslum hennar fram til þess, að umræddum kaupum var rift. Verður krafan því tekin til greina með 87.667 krónum auk kröfu gagnáfrýjanda um endurgreiðslu á 1.445.104 krónum, sem er óumdeilt, að hún hafi innt af hendi samkvæmt kaupsamningi sínum við aðaláfrýjanda, en samtals eru þessir kröfuliðir 1.532.771 króna.

Gagnáfrýjandi hefur viðurkennt, að frá þessari endurgreiðslukröfu beri að draga gagnkröfur aðaláfrýjanda vegna sölulauna og málskostnaðar í útburðarmáli, en þó þannig, að krafa um sölulaun verði 134.400 krónur í stað 156.800 króna, sem aðaláfrýjandi leggi til grundvallar. Aðaláfrýjandi hefur ekki sýnt fram á, að umræddur mismunur á fjárhæð sölulauna sé gagnáfrýjanda viðkomandi. Verða þessir kröfuliðir aðaláfrýjanda því teknir til greina, eins og gagnáfrýjandi hefur viðurkennt þá, en þannig nema þeir samtals 171.750 krónum.

Fallist verður á það mat héraðsdómara, að húsaleiga handa aðaláfrýjanda úr hendi gagnáfrýjanda sé hæfilega ákveðin 50.000 krónur á mánuði í fjórtán mánuði, alls 700.000 krónur. Með vísan til þess,

sem greinir í héraðsdómi, verður einnig fallist á, að aðaláfrýjandi eigi rétt á að fá bættan kostnað vegna vanskila gagnáfrýjanda á veðskuldum áhvílandi á fasteigninni Löngufit 14 svo og kostnað vegna vanskila á fasteignagjöldum. Eru þeir kröfuliðir samtals 103.362 krónur.

Aðaláfrýjandi aflaði ekki mats dómkvaddra manna um ástand fasteignarinnar, þegar hann tók aftur við henni úr hendi gagnáfrýjanda, eða um kostnað af nauðsynlegum viðgerðum. Hefur hann ekki gert reka að því að sýna á annan viðhlítandi hátt fram á tjón af þessum sökum. Verður gagnkröfum hans á þessum grunni því hafnað.

Gagnkröfur aðaláfrýjanda eru að öðru leyti á því reistar, að vanefndir gagnáfrýjanda á kaupsamningi þeirra hafi bakað sér tjón, þar sem hann hafi í aðgerðum sínum í kjölfar samningsgerðar byggt á því, að gagnáfrýjandi myndi efna skuldbindingar sínar. Kveðst aðaláfrýjandi í þessu sambandi einkum hafa orðið fyrir tjóni sökum þess, að hann hafi þurft að hverfa frá kaupum á annarri fasteign vegna vanefnda gagnáfrýjanda. Ekki eru efni til að fallast á kröfur aðaláfrýjanda á þessum grunni, enda verður að telja, að áhættan af slíkum eftirfarandi viðskiptum hans hafi ekki hvílt á gagnáfrýjanda.

Samkvæmt framangreindu eru teknar til greina gagnkröfur aðaláfrýjanda, að fjárhæð samtals 975.112 krónur, sem dragast frá endurgreiðslukröfu gagnáfrýjanda, að fjárhæð 1.532.771 króna. Verður aðaláfrýjandi því dæmdur til að greiða gagnáfrýjanda mismuninn, 557.659 krónur, með dráttarvöxtum frá 25. júlí 1990. Þá verður aðaláfrýjandi einnig dæmdur til að greiða gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem þykir hæfilega ákveðinn í einu lagi, eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Aðaláfrýjandi, Einar Sigurvinsson, greiði gagnáfrýjanda, Guðrúnu Sigurjónsdóttur, 557.659 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 25. júlí 1990 til greiðsludags.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda samtals 300.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 24. október 1994.

Ár 1994, mánudaginn 22. október, er á dómþingi Héraðsdóms Reykjaness, sem háð er að Brekkugötu 2, Hafnarfirði, kveðinn upp dómur í málinu nr. E-883/1994: Guðrún Sigurjónsdóttir gegn Einari Sigurvinssyni.

Málið er höfðað með stefnu, birtri 24. maí sl., og var dómtekið 26. september sl. að loknum munnlegum flutningi þess.

Málið dæmir Guðmundur L. Jóhannesson héraðsdómari.

Stefnandi er Guðrún Sigurjónsdóttir, kt. 171246-2889, Leirubakka 8, Reykjavík, en stefndi er Einar Sigurvinsson, kt. 060727-3179, Álfhólsvegi 43, Kópavogi.

Umboðsmaður stefnanda er Pétur Þór Sigurðsson hdl., en umboðsmaður stefnda Björn Jónsson hdl.

I. Dómkröfur.

1. Stefnandi krefst þess, að stefndi verði dæmdur til greiðslu 1.027.588 króna auk dráttarvaxta samkv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 25. maí 1990 til greiðsludags. Þá er og krafist málskostnaðar samkv. málskostnaðarreikningi.

2. Stefndi krefst þess aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og sér dæmdur málskostnaður úr hennar hendi að skaðlausu að við bættum lögmæltum virðisaukaskatti á málskostnað.

Til vara er krafist viðurkenningar á gagnkröfu stefnda, að fjárhæð 1.939.541 kr., til skuldajafnaðar við stefnukröfu stefnanda, allt vegna vanefnda og kostnaðar vegna riftunar á kaupsamningi aðila. Þá er þess krafist, að kröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar og málskostnaður látinn niður falla.

Við munnlegan flutning málsins var stefnufjárhæð lækkuð í 893.188 kr. og gagnkrafan í 1.641.115 kr.

II. Málavextir stefnanda.

Stefnandi keypti af stefnda fasteignina nr. 14 við Löngufit í Garðakaupstað 9. júní 1989. Heildarkaupverð skv. kaupsamningi var 8.900.000 kr. Kaupverð skyldi greiða annars vegar með útborgun á tímabilinu 9. júní 1989 – 15. nóvember 1990, samtals 4.099.667 kr., og hins vegar með yfirtöku eftirstöðva áhvílandi lána, að fjárhæð samtals 4.800.333 kr. Við undirritun kaupsamnings greiddi stefnandi 500.000 kr. og 15. 9. 1989 250.000 kr., svo sem hinn tilvitnaði kaupsamningur kvað á um. Hinn 15. 12. 1989 átti stefnandi að greiða 1.000.000 kr., en greiddi þann dag aðeins 500.000 kr. Stefnandi greiddi því samtals af útborgun 1.250.000 kr., en til frekari greiðslna

á útborgun kom ekki af hálfu stefnanda vegna greiðsluerfiðleika. Að auki greiddi stefnandi 14. júní 1989 afborgun pr. 15. júní 1989 af fjórum skuldabréfum samhliða á 4. veðrétti eignarinnar, sem hvert var að nafnverði 352.000 kr., út gefin 1. 2. 1989. Afborgun af hverju bréfi nam 39.111,11 kr., vextir 6.997,80 kr. og verðbætur 2.667,09 kr., samtals af hverju bréfi 48.776 kr. og því af öllum bréfunum fjórum samtals 195.104 kr. Stefnandi greiddi stefnda því vegna kaupanna á fasteigninni nr. 14 við Löngufit í Garðakaupstað samtals 1.445.104 kr.

Vegna vanefnda stefnanda á greiðslu kaupverðsins að öðru leyti en að framan greinir krafðist stefndi þess, að stefnandi yrði borin út úr fasteigninni Löngufit 14, Garðakaupstað, sbr. útburðarbeiðni þar um, dags. 17. maí 1990. Í útburðarbeiðninni er kannast við framangreindar útborgunargreiðslur stefnanda. Við fyrirtöku á útburðarmálinu í fógetarétti Hafnarfjarðar 25. maí 1990 mætti stefnandi sjálf sem gerðarþoli í því máli. Þá varð með aðilum svofelld sátt: „Gerðarþoli samþykkir riftunarkröfu gerðarbeiðanda. Gerðarbeiðandi fellst á, að gerðarþoli fái frest til að rýma húsnæðið eigi síðar en 25. júlí 1990. Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 30.000 kr. í málskostnað auk virðisaukaskatts."

Stefnandi taldi sig eiga rétt á hendur stefnda til endurgreiðslu þess fjár að verulegum hluta, sem hún hafði innt af hendi. Hún hafði þó ekki tök á því að knýja fram uppgjör og endurgreiðslu í útburðarmálinu, enda var þá um það talað aðila á milli, að til uppgjörs kæmi síðar.

Með bréfum, hinu fyrsta dags. 20. ágúst 1990, öðru ódags., sem barst 13. nóvember 1990, og hinu þriðja, dags. 15. mars 1993, hefur stefndi verið krafinn um endurgreiðslu, án þess að þær innheimtutilraunir hafi borið árangur.

Stefnandi gerir og kröfu um vexti á það fé, er hún greiddi frá greiðsludegi hverju sinni til 25. maí 1990, sem nemi hæstu almennu innlánsvöxtum hverju sinni samkvæmt tilkynningum Seðlabanka Íslands.

Í bréfi því, sem ódagsett er, en barst 13. nóvember 1990, er því lýst af hálfu stefnanda, að fallist væri á, að til frádráttar endurgreiðslukröfunni kæmi leiga, sem eðlilegt sé að telja 35.000 kr. á mánuði fyrir tímabilið 14. júní 1989 – 25. júlí 1990, samtals 467.833 kr. Þá er því og lýst, að fallist sé á, að hinn dæmdi málskostnaður auk virðisaukaskatts, samtals 37.350 kr., í útburðarmálinu komi til frádráttar.

Stefnufjárhæðin sundurliðast því svo:

1. Útborgunargreiðslur samtals			kr. 1.250.000
a) greitt 9. júní 1989	kr.	500.000	
b) greitt 15. september 1989	–	250.000	
c) greitt 15. desember 1989	–	500.000	

2. Afborgun af skuldabréfum samtals		kr.	195.104
3. Vextir á greiðslur stefnanda		–	87.667
	Samtals	kr.	1.532.771
3. Til frádráttar leigugreiðslur	–	–	467.833
4. Til frádráttar málskostnaður m/vsk.	–	–	37.350
Samtals til frádráttar		kr.	505.183
Stefnufjárhæðin því		kr.	1.027.588

III. Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi telur sig eiga ótvíræðan rétt til endurgreiðslu greidds fjár og að sú krafa hafi stofnast þann dag, sem samkomulag varð um riftun. Stefnandi telur eðlilegt að greiða leigu fyrir húsnæðið þann tíma, sem hún og fjölskylda hennar hafði afnot af því. Eðlilegt og sanngjarnt sé, að leiga taki mið af ástandi húsnæðisins, sem stefnandi segir, að hafi verið slæmt, einkum hvað varðaði frágang á rafmagni, og því sé sanngjarnt að miða við 35.000 kr. á mánuði. Stefnandi reisir dráttarvaxtakröfu sína á því, að hún eigi rétt á dráttarvöxtum á kröfu sína frá þeim degi, að krafan stofnaðist.

Málskostnaðarkrafa byggist á skaðleysisreglu íslensks réttar og ákvæðum laga um meðferð einkamála um málskostnað.

Stefnandi vísar til reglna kröfuréttar um riftun og rétt kaupanda til endurgreiðslu greidds fjár með vöxtum. Málskostnaðarkrafa byggist á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafan um dráttarvexti er studd III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987.

IV. Málsástæður og önnur atvik stefnda.

Um málavexti er vísað til málavaxtalýsingar stefnanda hér að framan, eins og hún getur átt við. Ekki er deilt um það, að stefnandi hafði innt af hendi 1.250.000 kr. til stefnda, þá er henni var tilkynnt um riftun kaupa á fasteigninni Löngufit 14, sbr. dskj. 17, sem er símskeyti frá stefnda til stefnanda, dags. 20. mars 1990. Þar er formlega tilkynnt um riftun á kaupum um fasteignina. Þá er ekki hreyft andmælum við því, að stefnandi hafi greitt af áhvílandi tilteknum lánum, eins og getið er um í stefnu. Þrátt fyrir tilkynningu um riftun, sbr. dskj. 17, fékkst stefnandi ekki til að rýma eignina, eins og krafist var í riftunarskeytinu, fyrr en fram var komin útburðarbeiðni af hálfu stefnda. Samkvæmt sátt, sem gerð var í fógetarétti Garðakaupstaðar 25. maí 1990, féllst gerðarþoli, þ. e. stefnandi máls þessa, á riftunarkröfu stefnda sem sett hafði verið fram 20. mars 1990.

Samkomulag varð um, að stefnandi rýmdi íbúðina „með góðu“ 25. júlí

s. á., sem og stefnandi gerði. Viðskilnaður stefnanda á fasteigninni var þó með ólíkindum, eins og fram kemur á dskj. 18. Stefnandi hafði þó tekið við eigninni í góðu ástandi, enda auglýsti stefndi eignina þannig til sölu, er hann hugðist selja hana á umráðatíma sínum. Stefndi hafði, er hann seldi Löngufitina, fest kaup á fasteign að Trönuhjalla 9 í Kópavogi. Vegna hinna stórfelldu vanskila stefnanda neyddist stefndi til að selja þessa eign, enda hvíldu greiðsluskuldbindingar hans á því, að stefnandi stæði í skilum með greiðslur skv. kaupsamningnum um Löngufit. Þannig ollu vanefndir stefnanda stefnda stórfelldu tjóni, bæði beinu og óbeinu, auk stórfelldrar röskunar, sem fólst í því að gera Löngufitina aftur íbúðarhæfa og tilbúna til endursölu eftir viðskilnað stefnanda. Þá varð stefndi og fyrir stórfelldri röskun við að neyðast til að selja Trönuhjalla. Allur þessi beini og óbeini útlagði kostnaður nam 959.547 kr., sbr. dskj. nr. 22 – 42. Reiknuð leiga fyrir tímabilið 1. 6. 1989 til 1. 8. 1990 er 25.000 kr. á mánuði fyrir kjallaraíbúðina í Löngufit í 14 mánuði og 45.000 kr. á mánuði fyrir aðalíbúðina í sama mánaðafjölda, samtals 980.000 kr. Samtals nemur gagnkrafa stefnda 1.939.547 kr. Áskilnaður er gerður um að leggja fram sérstakt yfirlit yfir þessi uppgjörsatriði í skiptum aðila undir rekstri málsins.

Sýknukröfu sína styður stefndi þeim rökum, að krafa stefnanda sé fyrnd. Stefnanda var tilkynnt um riftun með símskeyti 20. 3. 1990. Á þessa riftun féllst stefnandi með sátt í fógetarétti Garðakaupstaðar. Upphafstími fyrningarfrests byrjaði að líða frá 20. 3. 1990, og eru því full fjögur ár og tæpir þrír mánuðir, frá því að endurgjaldskrafa stefnanda stofnaðist, og er hún því fyrnd skv. 1. tl. 3. gr. laga um fyrningu nr. 14/1905. Ef svo ólíklega vildi til, að hinn virðulegi dómur féllist ekki á það, að krafa stefnanda væri fyrnd, er í annan stað sýknukrafa stefnda reist á því, að kröfur stefnanda séu niður fallnar fyrir tómlætis sakir. Stefndi hefur ekkert heyrt frá stefnanda í nærfellt fjögur ár. Stefndi var búinn að gera ráð fyrir, að máli þessu væri lokið, enda gat stefnanda ekki verið það dulið, að stefndi átti stórfelldar gagnkröfur vegna vanefnda hennar. Að koma nú fjórum árum seinna fram með kröfur kemur stefnda gjörsamlega í opna skjöldu. Stefndi gat vænst þess, að máli þessu væri lokið eftir allan þennan tíma, og þar sem málið er svo vaxið sem að framan greinir, eiga hér við reglur íslensks réttar um niðurfall krafna vegna tómlætis, sem leiðir til sýknu.

Varakrafa stefnda er reist á gagnkröfu hans á hendur stefnanda, að fjárhæð 1.939.547 kr. Fallist dómur ekki á, að krafa stefnanda sé fyrnd eða fallin niður fyrir tómlæti stefnanda, er þess krafist, að framangreind krafa stefnda komi til skuldajafnaðar við kröfu stefnanda, sbr. 28. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Þrautavarakrafa er studd því, að stefnandi tekur ekki tillit til tjóns, sem stefndi varð fyrir af völdum vanefnda stefnanda. Leigugjald, sem stefnandi féllst á að greiða, er langt frá markaðsverði, og ekki er tekið tillit til þess, að stefndi þurfti að greiða sölulaun aftur, er hann seldi fasteignina, svo að fátt eitt sé tiltekið. Að þessu athuguðu, er ljóst að kröfur stefnanda ber að lækka stórlega.

V. Sönnunargögn.

Í málinu hefur verið lagður fram kaupsamningur aðila um einbýlishúsið að Löngufit 14, Garðabæ, dags. 9. júní 1989. Þar kemur fram, að kaupverð var 8.900.000 kr., eins og greint var hér að framan úr stefnu, og útborgun þess og yfirtaka áhvílandi veðskulda er í megindráttum eins og þar er lýst. Í kaupsamningnum kemur ekki fram, hversu gamalt húsið sé, en fram hefur þó komið í málinu, að það kunni að vera um 60 ára gamalt. Við kaupin var stefnanda gert ljóst, að húsið væri hlaðið og múrhúðun þess að utan orðin léleg og á útitröppum farin að láta á sjá. Þá kemur og fram í kaupsamningi, að stefnandi hafi kynnt sér ástand eignarinnar rækilega við gaumgæfilega skoðun og sætt sig við það í alla staði.

Þá eru í málinu kvittanir um greiðslu stefnanda vegna skuldabréfa, bréf umboðsmanns stefnanda til umboðsmanns stefnda og svo til stefnda, þar sem krafist er uppgjörs vegna riftunarinnar, útburðarbeiðni og endurrit úr fógetabók Hafnarfjarðar, þar sem fram kemur, að stefnandi fellst á riftunina og samþykkir að rýma húsnæðið, eins og fyrr er getið, og svo skoðunarskýrsla Rafveitu Hafnarfjarðar, dags. 10. ágúst 1989. Þá hefur stefndi lagt fram þrjú símskeyti um innheimtu á útborgun skv. kaupsamningi, þ. e. eftirstöðvar útborgunargreiðslu 15. desember og svo um riftun kaupsamningsins, yfirlit um ástand hússins, eins og það var, er hann tók við því eftir riftun, bréf til Lífeyrissjóðs Flugvirkjafélags Íslands, bréf til Félags íslenskra atvinnuflugmanna um skuldbreytingar áhvílandi lána vegna vanskila stefnanda og bréf til Bergs Guðnasonar hdl. vegna vanskila, sem urðu á greiðslu afborgana og vaxta af skuldabréfum til fyrri eiganda að Löngufit 14, Garðabæ, og enn fremur um ýmsar kostnaðarnótur vegna riftunarinnar.

Aðilar málsins hafa gefið skýrslu hér fyrir dómi, og vitni hefur borið Jóhann Hálfdánarson fasteignasali, Vesturbergi 110, Reykjavík, kt. 240939-4799.

Stefnandi kvað húsið hafa verið gamalt og lúið og margt þurft að gera fyrir það. Bílskúr hafi verið þannig, að ódýrara hafi verið að rífa hann en gera hann upp, plast verið í gluggum og vantað á hann hurð; kjallari hafi verið mjög lélegur og þvottahús óhrjálegt, enda húsið 60 ára og þurft að

endurbæta það allt, sem staðið hafi til hjá henni, en vegna vanefnda hafi einungis verið skipt um teppi og hurð í risi. Rafmagnsveita Hafnarfjarðar hafi látið gera úttekt á raflögnum í gömlum húsum, þ. á m. Löngufit 14, og borið, að þær væru ófullnægjandi. Kvaðst hún hafa fengið áætlun rafvirkja um úrbætur og hann áætlað kostnað við þær 500.000 kr. Hún kvaðst hafa látið seljandann vita af þessu, en engin viðbrögð komið frá honum. Hún kvað vangreiðslu á útborgun 15. desember 1989 hafa orðið vegna þess, að greiðslur hefðu brugðist, þ. e. hún hefði orðið að selja eða misst hús, sem hún átti í Arnarnesi, og eftir það staðið í mörgum sölum á húsnæði og eignaskiptum og þá fengið í skiptum litla íbúð í Árbæjarhverfi, sem hún hefði selt, en greiðslurnar úr þeirri sölu, sem átt hefðu að ganga upp í útborgunargreiðslur vegna Löngufitjar 14, hefðu gengið til greiðslu á lögfræðikostnaði o. fl. vegna fyrri eigna, vegna eignaumsýslu og annarra aðstæðna og hún ekki fengið endanleg skil, en vonast í lengstu lög til að fá út úr sölunni upp í útborgunargreiðslur. Í maí 1990 hefði hún þó verið búin að missa alla von um það og í framhaldi af því fallist á riftun og að rýma húsið. Hafi farið fram á því venjuleg þrif, áður en hún fór úr því. Stefnandi fór yfir listann yfir það, sem stefndi taldi ábótavant við húsnæðið, eftir að hún fór, og kannaðist hún ekki við, að þar greindar skemmdir væru af sínum völdum eða fjölskyldu sinnar, heldur hafi þær verið fyrir, er hún tók við húsinu, dúkar og teppi verið léleg og tæki í sturtuklefa o. fl. verið úr sér gengin, þó að þau væru nothæf. Þá kannaðist hún ekki við að hafa tekið neinar innréttingar úr húsinu. Hún kvað húsið hafa verið í verra ástandi en hún átti von á, þó að ekki hafi verið kvartað sérstaklega yfir því. Hún kvaðst þó ekki hafa kannað húsið sérstaklega, áður en kaupsamningur var gerður.

Stefnandi kvað hafa verið átta í heimili hjá sér, þ. e. auk þeirra hjóna sex börn sín á unglingsaldri og önnur eldri, en einungis eiginmaður sinn hefði reykt. Hún mundi ekki, hvers vegna ekki hefðu farið fram formleg skil á húsinu, en enginn hefði verið viðstaddur af sinni hálfu, er stefndi tók við húsinu, en hún talið allt vera í lagi með eignina.

Stefndi kvaðst hafa keypt hús í smíðum, eftir að hann hefði selt stefnanda Löngufit 14, og hagað greiðslum af byggingunni miðað við greiðslurnar, sem áttu að koma út úr sölunni að Löngufit 14. Eftir að vanskil urðu hjá stefnanda um greiðslu útborgunar, hafi hann lent í lántökum og vandræðagangi vegna byggingarinnar að Trönuhjalla 9, sem endað hafi með því, að hann hafi orðið að selja hana. Hann hafi fylgst með, þegar stefnandi hafi flutt úr húsinu í samræmi við samkomulagið í fógetarétti, en hún ekki formlega skilað því af sér. Hefði hann því fengið starfsmann fasteignasölunnar Eignaborgar til að vera viðstaddan, þegar hann færi inn í húsið. Stefndi og

sonur hans hefðu svo samið lista yfir það, sem hann taldi vera ábótavant við húsið, og starfsmaðurinn farið yfir það með þeim. Hann kvað mikið hafa verið búið að gera við húsið fyrir sölu. Ný teppi hefðu verið í kjallara, á gangi og í herbergjum, ný innrétting verið í eldhúsi uppi og nýir dúkar, parket sett á stofugólf og allt málað og hreinsað. Þá hafi baðherbergi verið tekið í gegn og málað. Hann kvað hafa verið 3 – 4 í heimili hjá sér og enginn reykt og því fráleitt, að brunablettir í teppum væru eftir fjölskyldu sína. Hann kvað hafa verið nýja hurð frá Húsasmiðju á bílskúr, en ekki flekahurð, eins og stefnandi hafi haldið fram. Stefndi kvaðst hafa selt Löngufit 14 aftur, eftir að gert var við skemmdir þær, sem voru á húsinu eftir veru stefnanda í því, og söluverð verið um 10.000.000 kr., en um hafi verið að ræða makaskipti og verðið á húsnæðinu, sem hann tók upp í, verið of hátt metið m. v. markaðsverð, svo að uppgefið söluverð sé ekki alveg til viðmiðunar um rétt verð, ef húsið hefði verið selt án skipta.

Hann kvað ekki hafa komið til álita að láta meta skemmdirnar, og hefði hann einungis tekið saman og lagt fram í málinu beinan kostnaðarreikning vegna viðgerðarinnar, en vinna sín og sonar síns sé ekki reiknuð með. Hann kvaðst ekki hafa vitað um úttekt Rafmagnsveitu Hafnarfjarðar á raflögnum og kvað stefnda hafa mátt búast við, að raflagnir í 60 ára húsi væru farnar að gefa sig og ekki í samræmi við nýjar reglugerðir um raflagnir. Hann sagði svo hafa samist milli sín og nýja kaupandans að húsinu, að hann annaðist um þær endurbætur á raflögnum sem krafist var af Rafveitu Hafnarfjarðar, og stefndi myndi svo greiða þær. Hafi viðgerðin kostað 80.000 kr.

Fram kom hjá aðilum, að stefndi hafði auglýst Löngufit 14 til sölu fyrir riftun, og las stefndi upp auglýsinguna, sem var svohljóðandi:

> „160 m^2 einbýlishús á 3 hæðum, 2ja herbergja sérhæð í kjallara, 27 m^2 bílskúr, hús mikið endurnýjað – í góðu standi, verð 10 milljónir."

Vitnið Jóhann Hálfdánarson fasteignasali kannaðist við að hafa gert kaupsamning um Löngufit 14 milli aðila. Það hefði ekki skoðað húsið fyrir sölu, taldi annan starfsmann fasteignasölunnar Eignaborgar kunna að hafa gert það. Það hefði hins vegar skoðað húsið sumarið 1990 og þá enginn búið í því. Skoðunin hefði þá verkað þannig á það, að ekki hefði verið búið í húsinu lengi, heldur verið í því utangarðsmenn. Það kvað brotnar rúður hafa verið í kjallara og húsið verið frekar óhrjálegt. Það kvað óvenjulegt, að svona væri skilið við fasteign í fasteignaviðskiptum. Það kvað, að tekið hefði verið fram í kaupsamningi, ef eitthvað væri að íbúð umfram það, sem gengur og gerist og getur talist eðlilegt slit.

Niðurstöður.

Ágreiningslaust er í málinu, að framangreindum kaupsamningi var rift vegna vanefnda stefnanda, og samþykkti hún riftunina. Þá er ekki deilt um það, að við riftunina hafði stefnandi greitt 1.250.000 kr. af útborgun og 195.104 kr. í afborganir, verðbætur og vexti af skuldabréfum, sem hvíldu á fasteigninni Löngufit 14.

Fallist er á þau rök stefnanda, að hún eigi rétt á endurgreiðslu þessa fjár með vöxtum, en að frá dregnum kostnaði, og arðsmissis, sem stefndi varð fyrir.

Endurgreiðslu kröfu þessarar þykir ekki verða jafnað til þeirra endurgjaldskrafna, sem lýst er í 5. tl. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 14/1905, heldur leiðir hana beint af fasteignaviðskiptum aðila, og verður því að líta svo á, að 2. tl. 1. mgr. 4. gr. laganna eigi við um hana, og fyrnist hún því á 10 árum. Sýknukrafa stefnda á grundvelli fyrningar er því ekki tekin til greina. Þá verður og að hafna sýknukröfu stefnda vegna tómlætisverkunar, en stefnandi sendi umboðsmanni stefnda tvö bréf árið 1990, þar sem krafist er uppgjörs og endurgreiðslu. Fram er komið, að eftir þetta hafði lögmaður símasamband við lögmann stefnda um þetta án árangurs, og er hann gekk frekar á lögmann stefnda um svör, taldi hann sig vart hafa umboð lengur frá stefnda. Hafði þá umboðsmaður stefnanda sent stefnda bréf og ítrekað kröfuna um uppgjör og endurgreiðslu, og er bréfið dags. 15. mars 1993, dskj. nr. 11. Þegar þetta er virt, verður ekki talið, að stefndi hafi haft ástæðu til að ætla, að stefnandi myndi ekki gera reka að því að fylgja kröfu sinni eftir; þyrfti hann ekki að vera í óvissu um það, og hefði þetta frekar gefið honum tilefni og tíma til að byggja upp gögn, þ. á m. matsgerð til stuðnings lækkunar kröfu sinni.

Gagnkröfur stefnda um, að stefnanda beri að greiða kostnað af því, að hann varð að selja húsnæði að Trönuhjalla 9 í Kópavogi í framhaldi af vanefndum stefnanda, eru ekki heldur teknar til greina. Hér var um að ræða hús í smíðum, og er engan veginn nægjanlega upplýst, að vanefndir stefnanda hafi einar sér valdið því, að hann varð að selja. Þá er og til þess að líta, að tímabilið frá gerð kaupsamnings til útgáfu afsals er reynslutími, þar sem báðir samningsaðilar hafa þar greindan tíma til að efna samninginn og eiga á hættu riftun, ef verulegur brestur verður á efndum hans, og því ekki eðlilegt, að kaupandi verði ábyrgur fyrir ráðstöfunum, sem seljandi gerir á grundvelli væntanlegra útborgana greiðslna samkvæmt samningnum, þegar greiðsluerfiðleikar valda vanefndunum nema sérstaklega hafi verið um það samið.

Hins vegar er þrautavarakrafa stefnda að meginhluta tekin til greina og við það miðað, að stefndi verði sem næst jafnsettur og kaupin hefðu ekki

orðið. Ekki liggja fyrir í málinu nægjanleg gögn um síðari sölu stefnda á Löngufit 14 til að meta, hvort um hagstæðari sölu hafi verið að ræða en fyrri sölu, en gert er ráð fyrir því, að ekki hafi verið um lakari sölu að ræða og stefndi því ekki orðið fyrir tapi vegna hennar. Þrátt fyrir það að stefndi hafi haft ærinn tíma til að styðja heildarkröfur sínar með matsgerð um hæfilega húsaleigu og skemmdir á húsnæðinu og kostnað við að bæta úr þeim, en aðila greinir á um bæði þessi atriði, skortir þessi gögn, og voru þau ekki lögð fram í réttinum. Í málinu verður miðað við, að stefnandi hafi tekið við húsinu í þokkalegu og venjulegu ástandi, þar sem í kaupsamningi eða við töku hússins eru ekki gerðar neinar athugasemdir af stefnanda um, að húsið sé í ófullnægjandi ástandi. Hins vegar skilar stefnandi ekki húsinu af sér með formlegum hætti eftir riftunina, þar sem hún hefði átt þess kost að gera athugasemdir við aðfinnslur stefnda og benda á, ef hún teldi, að hann ætti einhverja sök á, að ástand hússins var við skilin verra, en hann sætti sig við. Síðari mótmæli verður að meta í ljósi þessa fálætis, og er ekki lagt jafnmikið upp úr þeim og ella.

Fullyrðing stefnda um, að húsið hafi verið í hörmulegu ástandi, er stefnandi fór úr því, fær stoð í framburði vitnisins Jóhanns Hálfdánarsonar fasteignasala, sem rakinn er hér að framan, en þar kemur m. a. fram, að rúður hafi verið brotnar í kjallara og húsið verið óhrjálegt og eins og búið hefðu í því utangarðsmenn, og þykir mega miða við, að ástand hússins hafi verið eins og því er lýst almennt í dómskjali nr. 18. Miðað við þá lýsingu hefur stefndi stillt kröfum sínum mjög í hóf og aðeins gert kröfu um greiðslu á efni til viðgerða á húsinu og leigugjald á teppahreinsara, og sundurliðast þetta þannig:

1.	Hurð frá IKEA	kr.	3.900
2.	Einangrunargler frá Íspan	–	2.118
3.	Sturtust., úðari og flísakrem, perur o. fl. vörur teknar út í Byko	–	7.663
4.	Málningarvörur o. fl. skv. reikn. frá Málaranum og versl. Metró	–	2.472
5.	Leiga og efni v/ teppahreinsunar	–	2.395
	Samtals	kr.	18.548

Miðað við framangreinda lýsingu á ástandi hússins er líklegt, að þetta efni hafi þurft til viðgerðar og hreingerningar á húsinu, og er fallist á, að þessi kostnaður komi til frádráttar endurgreiðslukröfu stefnanda.

Aðilar eru sammála um, að stefnanda beri að greiða hæfilegt leigugjald

fyrir tímabilið, sem hún og fjölskylda hennar var í húsinu, en greinir á um, hvað sé hæfilegt. Er það mat réttarins, að hæfileg leiga sé 50.000 kr. á mánuði, og hefur þá verið tekið tillit til lækkunar á leigu, að arður sá, sem stefnandi á rétt á af inngreiðslum á íbúðarverði, komi til frádráttar, og nemur leigugjaldið því samtals 700.000 kr., og er þá miðað við 14 mánuði, þar eð ætla má, að viðgerðin hafi tekið einhvern tíma. Þá er og fallist á, að til frádráttar endurgreiðslu komi, svo sem stefnandi hefur samþykkt, 37.350 kr. í málskostnað með virðisaukaskatti í útburðarmálinu á hendur henni. Þá er og tekið til greina, að til frádráttar komi sölulaun vegna sölunnar á Löngufit 14, sem nam 149.400 kr. með virðisaukaskatti. Þá þykir rétt, að stefnandi greiði þann aukna kostnað, sem leiddi af vanskilum hennar á tveim skuldabréfum, sem tryggð voru með 4. og 5. veðrétti í Löngufit 14, til fyrri eigenda, Aðalheiðar Magnúsdóttur, og stefnanda bar að greiða skv. kaupsamningnum, og er hér um að ræða dráttarvexti, að fjárhæð 43.737 kr., bankakostnað að fjárhæð 3.750 kr. og innheimtukostnað lögmanns 52.362 kr. með virðisaukaskatti, eða alls 99.849 kr. Ekki hefur verið sýnt fram á, að aukinn lánakostnað hafi leitt af því, að vanskil hafi orðið á öðrum áhvílandi veðlánum, sem stefnanda bar að greiða skv. kaupsamningnum. Loks er í málinu gerð krafa um, að stefnandi greiði ógreidd fasteignagjöld vegna Löngufitjar 14, að fjárhæð 48.841 kr., að við bættum dráttarvöxtum til 2. júlí 1990, 3.267 kr., og kostnaði, 246 kr., eða samtals 52.354 kr. Stefnanda bar að greiða fasteignagjöld af húsinu frá afhendingu þess 9. júní 1989 og hirða arð af því frá sama tíma. Tekið er tillit til þess liðar við ákvörðun húsaleigu, sem stefnanda er gert að greiða, en þó þykir hún að auki eiga að greiða dráttarvexti og kostnað, 3.513 kr., vegna vanskila.

Samkvæmt þessu ber stefnda að endurgreiða stefnanda 1.445.104 kr. að frá dregnum 18.548 kr. í viðgerðarkostnað, 700.000 kr. í húsaleigu, 37.350 kr. í málskostnað í útburðarmáli, 149.400 kr. vegna sölulauna, 99.549 kr. í lánakostnað vegna vanskila og 3.513 kr. vegna dráttarvaxta og kostnaðar af ógreiddum fasteignagjöldum. Stefnda ber því að greiða stefnanda 436.444 kr., og beri fjárhæðin dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 20. september 1990 til greiðsludags.

Eftir þessum málsúrslitum ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað, 200.000 kr., með virðisaukaskatti.

Dómsorð:

Stefndi, Einar Sigurvinsson, greiði stefnanda, Guðrúnu Sigurjónsdóttur 436.444 kr. auk dráttarvaxta samkv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 20. september 1990 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 200.000 kr. í málskostnað að með töldum virðisaukaskatti.
