

Fimmtudaginn 17. október 1996.

Nr. 301/1995.

**Íðunn Angela Andrésdóttir og
Árni Már Jensson**

(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

gegn

Sigríði Ásgeirsdóttur

(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)

Kaupsamningur. Fasteign. Skuldabréf. Endurkrafa.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 7. september 1995 og krefjast aðallega sýknu af kröfum stefndu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, en til vara, að kröfurnar verði lækkaðar og málskostnaður falli þá niður.

Stefnda krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Í málinu leitar stefnda dóms á hendur áfrýjendum um, að þeim beri að greiða sér sameiginlega 372.343 krónur. Þá fjárhæð innti stefnda af hendi án skyldu til Húsnæðisstofnunar ríkisins 31. ágúst 1993 vegna vanskila áfrýjenda á skuld, sem tryggð var með veði í hluta fasteignarinnar að Fjölnisvegi 16 í Reykjavík samkvæmt skuldabréfi, út gefnu af báðum áfrýjendum 20. mars 1991. Einnig leitar stefnda dóms á hendur áfrýjandanum Íðunni einni um skyldu hennar til að greiða 1.125.767 krónur samkvæmt ákvæði í kaupsamningi þeirra 20. mars 1991 um framangreindan hluta í fasteign, þar sem áfrýjandinn hafi tekið að sér að greiða stefndu á nánar tiltekinn hátt fjárhæð, sem svari til affalla við sölu á húsbrefum, er stefnda hafi fengið við söluna. Að auki hefur stefnda krafist vaxta af framangreindum fjárhæðum, staðfestingar veðréttar í umræddum eignarhluta í fasteign samkvæmt tryggingarbréfi, dagsettu 20. ágúst 1992, fyrir síðarnefndu greiðslukröfunni og málskostnaðar. Allar þessar kröfur voru teknar til greina í hinum áfrýjaða dómi.

Með vísan til forsendna héraðsdóms verður staðfest ákvæði hans um skyldu áfrýjenda í sameiningu til að greiða stefndu 372.343

krónur samkvæmt þeim kröfulið hennar, sem áður er getið. Við ákvörðun vaxta af þeim lið verður að líta til þess, að ekkert liggur fyrir um, að stefnda hafi krafið áfrýjendur um þessa greiðslu fyrr en við höfðun málsins. Eru ekki skilyrði samkvæmt II. eða III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 til að dæma vexti fram til þess tíma, en áfrýjendur verða hins vegar dæmd til að greiða dráttarvexti af framangreindri fjárhæð frá 13. desember 1994, svo sem ákveðið var í héraðsdómi.

Að öðru leyti en að framan greinir verður hinn áfrýjaði dómur staðfestur með vísan til forsendna hans um annað en málskostnað. Verður áfrýjendum gert að greiða stefndu málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem er ákveðinn í einu lagi, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Áfrýjendur, Iðunn Angela Andrésdóttir og Árni Már Jenson, greiði í sameiningu stefndu, Sigríði Ásgeirsdóttur, 372.343 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 13. desember 1994 til greiðsludags.

Áfrýjandi Iðunn Angela Andrésdóttir greiði stefndu 1.125.767 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga af 500.000 krónum frá 20. maí 1992 til 3. júlí sama ár, af 26.018 krónum frá þeim degi til 20. ágúst sama ár, en af 1.125.767 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Ákvæði hins áfrýjaða dóms um staðfestingu veðréttar skulu vera öröskuð.

Áfrýjandi Iðunn Angela Andrésdóttir greiði stefndu samtals 400.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti. Þar af greiði áfrýjandi Árni Már Jenson 110.000 krónur í sameiningu með henni.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 8. júní 1995.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 29. maí sl., er höfðað með stefnu, þingfestri 13. desember 1994.

Stefnandi er Sigríður Ásgeirsdóttir, kt. 140427-2849, Fjölnisvegi 16, Reykjavík.

Stefndu eru Iðunn Andrésdóttir, kt. 051051-3199, og Árni M. Jensson, kt. 230459-3049, bæði til heimilis að Fjölnisvegi 16, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði dæmd til að greiða stefnanda óskipt 372.343 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt 9. gr., sbr. 10. og 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 með síðari breytingum, frá 31. ágúst 1993 til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu að viðbættum virðisauka-skatti.

Þá er þess krafist, að stefnda, Iðunn Andrésdóttir, verði dæmd til að greiða stefnanda 1.125.767 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt 9. gr., sbr. 10. og 12. gr. vaxtalaga, af 500.000 kr. frá 20. maí 1992 til 3. júlí 1992, en af 26.018 kr. frá þeim degi til 20. ágúst 1992, en af 1.125.767 kr. frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu að viðbættum virðisauka-skatti.

Enn fremur er þess krafist, að staðfest verði með dómi, að veðréttur stefnanda í íbúð á 1. hæð og kjallara í húsinu nr. 16 við Fjölnisveg samkvæmt þinglýstu tryggingarbréfi, að fjárhæð 3.000.000 kr., út gefnu í Reykjavík 20. ágúst 1992, með 2. veðrétti og uppfærslurétti standi til tryggingar framangreindri skuld stefndu, Iðunnar, að fjárhæð 1.125.767 kr., auk umkrafinna dráttarvaxta, málskostnaðar af þeim þætti og eftirfarandi kostnaðar við fjárnám og uppboð, komi til þess.

Af hálfu stefndu er þess aðallega krafist, að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmd til að greiða þeim málskostnað að mati dómsins. Til vara er þess krafist, að stefnukröfur verði stórlega lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

II.

Í mars 1991 tókust samningar með stefnanda og stefndu, Iðunni, um kaup stefndu á íbúð stefnanda á 1. hæð hússins nr. 16 við Fjölnisveg hér í borg. Er kaupsamningur aðila dagsettur 16. mars 1991. Umsamið kaupverð var 14.200.000 kr. Skyldi það greitt þannig, að samkvæmt greiðslutilhögun A í samningnum skyldu greiddar 5.014.000 kr. í peningum, og þá skyldi gefið út fasteignaveðsbréf, skiptanlegt fyrir húsbréf, að fjárhæð 9.186.000 kr. Útgefendur og skuldarar þess bréfs eru stefndu í máli þessu.

Í samningnum er ákvæði um, að kaupandi taki á sig afföll af seldum húsbréfum, og skyldu þau greidd með þeim hætti, að 20. maí 1992 yrðu greiddar 500.000 kr. og eftirstöðvar 20. ágúst sama ár. Þá segir í samningnum, að seljandi skuli hafa samráð við kaupanda um ákvörðun um söludag bréfanna, svo að sem hæst verði fáið fyrir þau, og að því leyti, sem bréfin

kynnu að vera óseld 20. febrúar 1992, skyldu afföll miðast við kaupgengi þann dag. Stefnandi framseldi umrætt fasteignaveðsbréf húsbréfadeild 11. apríl 1991 og fékk afhent í staðinn húsbréf, að nafnvirði 9.010.000 kr. Seldi stefnandi hluta þeirra bréfa, að nafnvirði 1.410.000 kr., á tímabilinu frá maí 1991 til janúar 1992, og námu afföll af sölu þeirra alls 315.349 krónum.

Í málinu liggur fyrir tryggingarbréf, að fjárhæð 3.000.000 kr., með útgáfudagsetningunni 20. ágúst 1992, gefið út af stefndu, Iðunni, til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á afföllum af nefndum húsbréfum, að nafnvirði 9.010.010 kr.

Hinn 4. júní 1993 var stefnanda birt greiðsluáskorun frá Húsnæðisstofnun ríkisins vegna vanskila á umræddu fasteignaveðsbréfi, samtals að fjárhæð 616.655,80 kr. Var skorað á stefnanda að greiða vanskil og kostnað af bréfinu eigi síðar en 15. júní 1993, en ella mætti hún búast við, að krafist yrði nauðungarsölu á eigninni til fullnustu kröfunni. Greiddi stefnandi eftirstöðvar vanskila þessara, 372.343 kr., 31. ágúst sama ár.

III.

Stefnandi heldur því fram, að 20. febrúar 1992 hafi húsbréfaeign stefnanda verið að nafnvirði 7.600.000 kr. og afföll af þeirri fjárhæð, miðað við gengi þann dag, alls 1.284.400 kr. Við sölu húsbréfanna hafi afföllin numið 315.349 krónum. Alls nemi því afföllin af nefndum húsbréfum 1.599.749 krónum. Stefnda, Iðunn, hafi hins vegar eingöngu greitt stefnanda upp í þá kröfu 473.982 kr. 3. júlí 1992. Nemi því ógreidd afföll stefndu, Iðunnar, alls 1.125.767 krónum.

Stefndu hafi auk þess ekki ráðið við að greiða af umræddu fasteignaveðsbréfi. Eftir að stefnanda hafi verið birt greiðsluáskorun þar að lútandi og auk þess búið að biðja um nauðungarsölu á íbúðinni vegna vanskila á greiðslum af bréfinu, hafi stefnandi gripið til þess ráðs að greiða vanskil stefndu, eins og þau stóðu 31. ágúst 1993, alls að fjárhæð 372.342 kr. Hafi persónulegar ástæður ráðið því, að stefnandi, sem sé annar þinglýstur eigandi umræddrar íbúðar, hafi ekki mátt til þess hugsa, að íbúðin yrði seld nauðungarsölu.

Stefnandi reisir dómkröfur sínar á því, að stefndu sé skylt að standa stefnanda skil hinna umkröfðu fjárhæða samkvæmt viðaukagrein 5 í nefndum kaupsamningi samkvæmt almennum reglum kröfu- og samningaréttar. Auk þess vísar stefnandi til reglna eignar- og veðréttar, en samkvæmt ótvíráðum ákvæðum tryggingarbréfsins tryggi það greiðslu umræddra vanskila. Um rétt stefnanda til endurkröfu þeirra afborgana af fasteignaveðsbréfi, sem hún innti af hendi 31. ágúst 1993, vísist að sama skapi til almennra reglna kröfuréttar. Umrædda greiðslu hafi stefnandi innt af hendi til að af-

stýra uppboði á eigninni, en enginn vafi sé á því, hver sé réttur greiðanda af nefndu skuldabréfi, þ. e. stefndu.

Af hálfu stefndu er skírskotað til þess, að í niðurlagsákvæði viðbótar-skilmála umrædds kaupsamnings sé svofellt ákvæði: „Skv. þessu verði heildargreiðsla fyrir eignina til seljanda 14.200.000 kr. í peningum á tímabilinu 1. 2. 1991–20. 2. 1992, þ. m. t. greiðsla affalla, svo sem að framan segir.“ Fullyrði stefndu, að með þessu ákvæði hafi verið við það átt, að stefnandi fengi sem heildargreiðslu 14.200.000 kr. á tímabilinu 1. febrúar 1991 til 20. febrúar 1992, ef stefnandi þyrfti að selja húsbréfin. Hins vegar hafi ætlunin ekki verið, að stefnandi fengi krónu meira, þ. e. aldrei hafi verið ætlunin að bæta stefnanda afföll húsbréfanna í heild.

Aðilar séu sammála um, að stefnandi hafi fengið 5.014.000 kr., eins og kveðið sé á um í samningnum, og einungis sé deilt um, hvernig reikna beri út uppgjör vegna húsbréfa þeirra, er stefnandi fékk í stað fasteignaveðs-bréfsins, að fjárhæð 9.186.000 kr. Telji stefndu, að uppgjör milli aðila eigi að reikna sem hér segir:

1. Greiðslur samkvæmt A-lið kaupsamnings	kr.	5.014.000
2. Seld húsbréf, sbr. dskj. nr. 8	–	434.116
3. Seld húsbréf, sbr. dskj. nr. 9	–	817.230
4. Húsbréf á gengi 20/2 1992, sbr. dskj. nr. 10	–	7.445.720
5. Tvígreitt lántökugjald, sbr. dskj. nr. 7 og 15	–	91.860
6. Greiðsla í peningum, sbr. dskj. nr. 7	–	5.951

Alls greitt til stefnanda kr. 13.808.877

Á fullnaðargreiðslu til stefnanda 20. febrúar 1992 hafi vantað 391.123 kr., og hafi stefnda, Iðunn, greitt þá skuld sína með skuldabréfi 3. júlí 1992 og það skuldabréf verið að fjárhæð 500.000 kr., en er tekið hafi verið tillit til lántökukostnaðar, hafi stefnandi fengið 473.982 kr. fyrir skuldabréfið, og hafi stefnandi þá fengið ofgreitt um 82.869 [82.859] kr. Sé því ljóst, að sýkna beri stefndu, Iðunni, af þessum þætti stefnukröfunnar þegar af þeirri ástæðu, að hún hafi greitt þennan kröfulið að fullu. Hafi stefnda, Iðunn, jafnframt sætt sig við, að stefnandi leitaði ekki samráðs um sölu húsbréfanna, en stefnandi hafi getað fengið herra verð fyrir þau en gert sé ráð fyrir í útreikningum, stefndu Iðunnar. Þar sem sýkna beri stefndu, Iðunni, af þessum lið kröfugerðar stefnanda, beri jafnframt að hafna kröfu stefnanda um staðfestingu veðréttar til tryggingar kröfu þessari.

Fleiri ástæður eigi að leiða til sýknu. Sé skilningur stefnanda á kaup-samningnum réttur, þ. e., að stefnda, Iðunn, eigi að taka á sig öll afföll af húsbréfunum, sé þar um að ræða samningsákvæði, sem sé bersýnilega

ósanngjarnt, og beri að víkja því til hliðar að hluta til eða í heild, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1926, sbr. 6. gr. laga nr. 11/1986. Væri þar um að ræða samningsákvæði, sem gengi gegn viðskiptavenju, þar sem venjan sé sú, að seljandi beri öll afföll af húsbréfum í fasteignakaupum. Það, að kaupandi beri hluta affalla, sé frávik frá venjunni, en stefnda, Iðunn, hafi gengist undir það frávik, þar sem „þak“ hafi verið sett á, þ. e., að greiðslur til stefnanda myndu aldrei nema meira en 14.200.000 krónum.

Kröfum stefnanda á hendur stefndu, Iðunni og Árna, um greiðslu á 372.343 kr., sé með öllu hafnað, og sérstaklega sé hafnað kröfu stefnanda um dráttarvexti af þeirri fjárhæð, komist dómurinn að þeirri niðurstöðu, að stefndu beri að greiða stefnanda þá fjárhæð, og jafnframt sé þess þá krafist, að frá verði dregnar 82.869 kr., sem stefnda, Iðunn, hafi ofgreitt af kaupverði íbúðarinnar. Stefnanda hafi borið að gefa út afsal fyrir íbúðinni til stefndu, Iðunnar, 20. ágúst 1992. Hafi það verið vegna óbilgjarnra krafna stefnanda, að ekki hafi verið frá afsali gengið, og það verið sök stefnanda eins og á hans ábyrgð. Enginn hafi farið fram á það við stefnanda, að hún greiddi afborgun af fasteignaveðsbréfinu, heldur hafi þar ráðið hvatir stefnanda sjálfrar, óréttmætar hvatir, þar sem stefnandi hafi engra lögmatra hagsmuna haft að gæta. Hafi stefnandi með ólögmatum hætti neitað að gefa út afsal fyrir eigninni, og hafi eignin þess vegna verið á nafni stefnanda.

IV.

Í nefndum kaupsamningi er ákvæði um gagnkvæman forkaupsrétt seljanda að 1. hæð hússins nr. 16 við Fjölnisveg og kaupanda að 2. hæð þess. Þrátt fyrir það að stefnanda bæri ekki sérstök skylda til að inna af hendi umrædda greiðslu vegna vanskila á fasteignaveðsbréfi því, sem stefndu gáfu út vegna kaupa á nefndri íbúð, verður að telja, að hún hafi í ljósi framangreinds ákvæðis um gagnkvæman forkaupsrétt haft lögvarða hagsmuni af því sem þinglýstur eigandi umræddrar fasteignar að forða henni frá nauðungarsölu með nefndri greiðslu, sbr. 2. mgr. 56. gr. laga nr. 90/1991, og halda þannig hinum óbeinu eignarréttindum yfir eigninni. Þá verður jafnframt að telja, að gagnstæð niðurstaða myndi leiða til þess, að stefndu myndu sem ótvíræðir skuldarar greindrar kröfu auðgast á óeðlilegan hátt á kostnað stefnanda. Samkvæmt því ber að dæma stefndu til að greiða stefnanda óskipt 372.343 kr., svo sem krafist er.

Af gögnum málsins verður ekki ráðið, að stefnandi hafi krafið stefndu um endurgreiðslu ofangreindrar fjárhæðar fyrr en með málsókn þessari. Þykir því rétt, að fjárhæðin beri vexti af almennum óbundnum sparisjóðs-

reikningum hjá bönkum og sparisjóðum frá 31. ágúst 1993 til þingfestingar máls þessa 13. desember 1994, en dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Í 5. viðaukagrein umrædds kaupsamnings milli stefnanda og stefndu, Iðunnar, er svofellt ákvæði:

„Kaupandi tekur á sig afföll af seldum húsbrefum, sem skipt hefur verið fyrir fast. veðbréfin, 9.186.000 kr. Afföll þessi greiðir kaupandi 20. 5. 1992, 500.000 kr., og eftirstöðvar 20. 8. 1992.

Seljandi skal hafa samráð við kaupanda um ákvörðun um söludag bréfanna, þannig, að sem hæst verð fáið fyrir þau. Að því leyti, sem bréfin kunna að vera óseld 20. 2. 1992, skulu afföll miðast við kaupgengi þann dag. Skv. þessu verði heildargreiðsla fyrir eignina til seljanda 14.200.000 kr. í peningum á tímabilinu 1. 2. 1992 – 20. 2. 1992, þ. m. t. greiðsla affalla, svo sem að framan greinir.“

Í A-lið samningsins er kveðið á um greiðslutilhögun útborgunar, og kemur þar fram, að kaupandi skyldi borga seljanda út samtals 5.014.000 kr., og skyldi síðasta útborgunargreiðslan fara fram 20. febrúar 1992. Heildarkaupverð íbúðarinnar var samkvæmt samningnum 14.200.000 kr., en fram kom við aðalmeðferð málsins, að raunverulegt kaupverð hennar var 12.000.000 kr. og að fyrsta útborgunargreiðsla, 2.200.000 kr., hafi aldrei farið fram.

Svo sem rakið hefur verið, skyldu gjalddagar affalla af húsbrefunum vera 20. maí og 20. ágúst 1992, þ. e. þremur og sex mánuðum eftir að síðasta útborgunargreiðslan hafði verið innt af hendi. Skyldi kaupandi greiða 500.000 kr. 20. maí 1992 og eftirstöðvar 20. ágúst þar á eftir. Eru aðilar sammála um, að stefnda, Iðunn, hafi gefið út skuldabréf 3. júlí 1992, að fjárhæð 500.000 kr., og að stefnandi hafi fengið 473.982 kr. fyrir það. Ótvírátt er, að greiðsla þessi var vegna affalla af húsbrefunum samkvæmt ákvæðum kaupsamnings, enda var hún utan þeirra greiðslna, sem um ræðir í útborgunarkafli hans.

Skýrt kemur fram í kaupsamningnum, að kaupandi taki á sig afföll af „seldum húsbrefum“, sem skipt hafi verið fyrir umrædd fasteignaveðsbréf, að fjárhæð 9.186.000 kr. Hefði stefnandi selt öll húsbrefin þegar eftir viðtöku þeirra 11. apríl 1991, hefðu afföllin numið 1.292.183 kr. Hins vegar er fram komið í málinu, að vonir hafi staðið til þess, að afföllin lækkuðu á samningstímabilinu, og því um samið, að sölunni skyldi dreift yfir tímabilið, en jafnframt kveðið á um það, að afföll óseldra bréfa 20. febrúar 1992 skyldu miðast við kaupgengi þeirra á því tímamarki. Þá sýnist ákvæðið um samráð milli seljanda og kaupanda við ákvörðun um söludag bréfanna benda til þess, að seljandinn skyldi taka sanngjarnt tillit til óska kaupanda

um sóludag, væru þær reistar á rökstuddri spá um breytingar á vöxtum og vísitölu og lækun affalla. Jafnframt er ljóst, að væri skilningur stefndu á kaupsamningnum lagður til grundvallar, myndi hann leiða til, að æ óhagstæðara hefði orðið fyrir stefnanda að selja húsbréfin, eftir því sem hún hefði beðið lengur með það.

Stefnda, Iðunn, gaf sem kaupandi umræddrar íbúðar út tryggingarbréf, að fjárhæð 3.000.000 kr., sem dagsett er 20. ágúst 1992, þ. e. eftir fyrrnefnda affallagreiðslu, að fjárhæð 473.982 kr., sem innt var af hendi án fyrirvara til tryggingar „skilvísri og skaðlausri greiðslu af afföllum af húsbréfum í 1. fl. 1991, sem eru að nafnvirði 9.010.000 kr. og greiðast eiga í síðasta lagi fyrir 20. ágúst 1992 . . .“, eins og segir í bréfinu. Fram er komið í málinu, að bréfið hafi verið útbúið og undirritað af stefndu, Iðunni, í júlí 1992 eftir affallagreiðsluna 3. þess mánaðar, sem samkvæmt kaupsamningi átti að inna af hendi 20. maí þar á undan og hafði því verið í vanskilum um hálfan annan mánuð. Verður því að telja, að útgáfa tryggingarbréfsins beri ótvírætt vitni um, að stefnda hafi talið á þeim tíma, að greiðslu affalla væri ekki lokið.

Pegar allt framangreint er virt í heild, þykir verða að skýra nefnda viðaukagrein í kaupsamningnum á þá leið, að stefnda, Iðunn, hafi tekið að sér greiðslu affalla greindra húsbréfa, þ. e. mismuninn á milli uppreiknaðs verðs bréfanna á hverjum tíma og söluverðs þeirra. Þykir stefnda ekki hafa sýnt fram á, að unnt hefði verið að fá hærri verð fyrir bréfin en stefnandi gerði, og þá er ljóst, hvert var kaupgengi þeirra bréfa, sem óseld voru 20. febrúar 1992.

Eigi verður fallist á það með stefndu, Iðunni, að ofangreindir samnings-skilmálar séu svo bersýnilega ósanngjarnir, að víkja beri þeim til hliðar samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936, sbr. 6. gr. laga nr. 11/1986.

Afföll við sölu húsbréfa 30. ágúst 1991 voru 115.009 kr. Við sölu bréfa á tímabilinu frá 30. september til 31. desember 1991 námu þau 200.340 krónum, og afföll eftirstöðva þeirra 20. febrúar 1992, sbr. kaupsamning, voru að fjárhæð 1.284.400 kr. Samtals námu afföllin því 1.599.749 krónum. Svo sem fyrr greinir, greiddi stefnda, Iðunn, 473.982 kr. upp í þá fjárhæð 3. júlí 1992. Ber því að dæma stefndu, Iðunni, til að greiða stefnanda 1.125.767 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, af 500.000 kr. frá 20. maí 1992 til 3. júlí 1992, en af 26.018 kr. frá þeim degi til 20. ágúst 1992 og af 1.125.767 kr. frá þeim degi til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum er jafnframt fallist á þá kröfu stefnanda, að staðfest verði með dómi, að veðréttur stefnanda í íbúð á 1. hæð og kjallara í húsinu nr. 16 við Fjölnisveg samkvæmt greindu tryggingarbréfi, að fjárhæð 3.000.000 kr., út gefnu í Reykjavík 20. ágúst 1992, með 2. veðrétti og upp-

færslurétti, standi til tryggingar framangreindri skuld stefndu, Iðunnar, að fjárhæð 1.125.767 kr., auk dráttarvaxta, málskostnaðar af þeim þætti málsins og eftirfarandi kostnaðar við fjárnám og uppboð, komi til þess.

Samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 ber að dæma stefndu, Iðunni, til að greiða málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 225.000 kr. Þá ber að dæma stefnda Árna til að greiða hluta þess málskostnaðar óskipt með stefndu, Iðunni, og telst sú fjárhæð hæfilega ákveðin 60.000 kr. Við málskostnaðarákvörðun hefur ekki verið tekið tillit til greiðslu virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Dóminn kveður upp Helgi I. Jónsson héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Árni M. Jensson og Iðunn Andrédóttir, greiði stefnanda, Sigríði Ásgeirsdóttur, óskipt 372.343 kr. ásamt vöxtum af almennum óbundnum sparisjóðsreikningum hjá bönkum og sparisjóðum frá 31. ágúst 1993 til 13. desember 1994, en dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnda, Iðunn Andrédóttir, greiði stefnanda 1.125.767 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga af 500.000 kr. frá 20. maí 1992 til 3. júlí 1992, en af 26.018 kr. frá þeim degi til 20. ágúst 1992 og af 1.125.767 kr. frá þeim degi til greiðsludags.

Staðfestur er veðréttur stefnanda í íbúð á 1. hæð og kjallara hússins nr. 16 við Fjölnisveg í Reykjavík til tryggingar ofangreindri skuld stefndu, Iðunnar Andrédóttur, að fjárhæð 1.125.767 kr., ásamt dráttarvöxtum, málskostnaði af þeim þætti málsins og eftirfarandi kostnaði við fjárnám og uppboð, komi til þess, samkvæmt tryggingarbréfi, að fjárhæð 3.000.000 kr., út gefnu í Reykjavík 20. ágúst 1992 af stefndu, Iðunni Andrédóttur, með 2. veðrétti og uppfærslurétti.

Stefnda, Iðunn Andrédóttir, greiði stefnanda 225.000 kr. í málskostnað, og þar af greiði stefndi, Árni M. Jensson, 60.000 kr. óskipt með henni.