

Fimmtudaginn 28. nóvember 1996.

Nr. 62/1996.

G. Á. Pétursson hf.

(Gestur Jónsson hrl.)

gegn

Borgarsteini hf.

(Sigurður Georgsson hrl.)

Kaupsamningur. Fasteignir. Riftun. Tómlæti. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Arnljótur Björnsson og Þorgeir Örlygsson prófessor.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 5. febrúar 1996. Hann krefst þess, að staðfest verði með dómi riftun, sem hann lýsti yfir 18. nóvember 1993 á kaupsamningi við stefnda 17. febrúar 1992 um eignarhluta 00-02 og 00-03 í kjallara hússins að Faxafeni 14 í Reykjavík, svo og, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 5.680.213 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. desember 1993 til greiðsludags. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Málið á rætur að rekja til þess, að á grundvelli tilboðs 21. nóvember 1991 gerðu aðilar samning 17. febrúar 1992 um kaup áfrýjanda á framangreindum eignarhluta af stefnda, sem fram að því átti allan kjallarann í húsinu að Faxafeni 14, en áfrýjandi hafði áður leigt hluta hins keypta húsnæðis af stefnda með samningum frá 28. febrúar 1989 og 12. september 1990. Umsamið kaupverð var 30.300.000 krónur. Þar af átti áfrýjandi að greiða 13.000.000 krónur með peningum á tímabilinu frá gerð kaupsamningsins til 15. júní 1992, en 17.300.000 krónur með útgáfu verðtryggðra skuldabréfa, sem áttu að vera tryggð með veði í hinu selda og greiðast á átta árum. Afsal skyldi gefið út til áfrýjanda 15. júní 1992. Af samningum aðila leiddi, að stefnda bar að fá aflétt öllum veðböndum af eignarhlutanum, sem áfrýjandi keypti. Samkvæmt sérstöku fylgiblaði með samningn-

um hvíldu við gerð hans veðskuldir, að fjárhæð samtals 38.386.000 krónur, á öllum kjallaranum að Faxafeni 14, þar af 24.256.000 krónur í vanskilum. Stefnda voru ekki sett ákveðin tímamörk í þessum efnum, hvorki í kaupsamningnum né fylgiblaðinu. Í yfirliti á fylgiblaðinu yfir fyrirkomulag veðsetninga og veðbandslausna, sem svo var nefnt, var á hinn bóginn gert ráð fyrir ákveðnu ferli við greiðslu stefnda á áhvílandi veðskuldum og lausn hins selda úr veðböndum svo og því, hvernig komið yrði við veðsetningu þess með væntanlegum skuldabréfum áfrýjanda fyrir eftirstöðvum kaupverðsins.

Óumdeilt er, að áfrýjandi greiddi stefnda umsamda útborgun í peningum, 13.000.000 krónur, en meginhluta þess fékk áfrýjandi af andvirði láns, að fjárhæð 10.000.000 krónur, sem félag tengt honum tók 14. febrúar 1992 hjá Fjárfestingarsjóði stórkaupmanna og tryggt var með veði í hinu selda í skjóli heimildar frá stefnda. Hins vegar gaf hvorki stefndi út afsal fyrir eignarhlutanum né gaf áfrýjandi út skuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðsins. Létti stefndi ekki heldur af veðböndum samkvæmt því, sem um var samið. Í málinu deila aðilarnir einkum um, hvorum þeirra verði kennt um þessar vanefndir.

Samkvæmt gögnum málsins var eignarhlutinn, sem áfrýjandi keypti af stefnda og var auðkenndur 00-03, seldur nauðungarsölu 20. september 1993 fyrir 8.643.200 krónur. Af söluverðinu munu 33.812 krónur hafa runnið til greiðslu upp í fyrrgreinda veðskuld, sem var stofnað til á vegum áfrýjanda við Fjárfestingarsjóð stórkaupmanna. Að öðru leyti var söluverðinu nær alveg varið til greiðslu veðskulda, sem stefnda hafði borið að létta af eignarhlutanum samkvæmt áðursögðu, og virðast aðilar ekki deila um, að þeir veðhafar, sem þar áttu hlut að máli, hafi verið einir um að krefjast nauðungarsölunnar. Í kjölfar þessa lýsti áfrýjandi yfir riftun kaupanna með bréfi til stefnda 18. nóvember 1993 og krafðist þar uppgjörs með sama hætti og í máli þessu.

Hinn eignarhlutinn, sem var auðkenndur 00-02, mun hafa verið seldur nauðungarsölu í maí 1994. Um þá sölu liggja ekki fyrir gögn í málinu. Áfrýjandi staðhæfir, að hún hafi farið fram til fullnustu veðskulda, sem stefnda hafði borið að létta af eignarhlutanum, og hafi söluverði verið að mestu eða öllu varið til greiðslu þeirra.

II.

Stefndi höfðaði aðalsök í héraði til greiðslu vangoldinnar húsa-leigu úr hendi áfrýjanda fyrir hluta af kjallaranum að Faxafeni 14 og hússjóðsgjalda á tilgreindu tímabili, áður en fyrrgreindur kaup-samningur þeirra var gerður. Undir rekstri málsins fyrir héraðsdómi urðu aðilar sammála um, að skuld áfrýjanda við stefnda af þessum ástæðum næmi 2.747.911 krónum, þegar lagðir höfðu verið við höfuðstól skuldarinnar áfallnir dráttarvextir allt til loka nóvember 1993. Áfrýjandi hefur þannig viðurkennt kröfuna með þessari fjár-hæð svo og, að hún beri dráttarvexti frá 1. desember 1993 til greiðsludags. Verður héraðsdómur því staðfestur, hvað varðar skyldu áfrýjanda til þessarar greiðslu.

III.

Í tilkynningu áfrýjanda 18. nóvember 1993, þar sem hann lýsti yfir riftun kaupsamnings aðila, bar hann fyrir sig vanefndir stefnda að þrennu leyti, – í fyrsta lagi, að stefndi hefði ekki gefið út afsal fyrir hinu selda, svo sem honum bar að gera 15. júní 1992, en hluti eignar-innar hefði að auki þegar verið seldur nauðungarsölu, – í öðru lagi, að stefndi hefði ekki létt veðböndum af hinu selda, eins og honum var skylt samkvæmt kaupsamningnum og fylgiblaðinu með honum, og hefði þessi vanefnd þegar leitt til fyrrnefndrar nauðungarsölu, – í þriðja lagi, að við stefnda hefði verið að sakast um það, að veð-skuld, sem var stofnað til á vegum áfrýjanda við Fjárfestingarsjóð stórkaupmanna, hefði ekki komist á fyrsta veðrétt í hinum selda eignarhluta, svo sem ráðgert væri í samningum aðila. Þess í stað væri staða skuldarinnar í veðröð ótrygg og hætta á, að hún félli á áfrýjanda í kjölfar nauðungarsölu, þar sem hún fengist ekki greidd.

Kjarnann í þeim vanefndum, sem áfrýjandi bar fyrir sig samkvæmt framangreindu, má rekja til þess, að stefndi varð ekki nema að hluta við skyldum sínum samkvæmt ákvæðum í fylgiblaði með kaupsamningi aðila, þar sem var lýst svokölluðu fyrirkomulagi veð-setninga og veðbandslausna. Þar var gerð grein fyrir ferli margvís-legra aðgerða, sem stefndi átti að grípa til svo og áfrýjandi að nokkru leyti. Óumdeilt er, að stefndi leysti af hendi sumt af því, sem honum bar. Þegar þess er gætt ásamt því, að í samningum aðila var ekki beinlínis markaður ákveðinn tími til að ljúka þessum að-

gerðum, var ekki unnt að ætlast til, að áfrýjandi léti rակleitt í ljós, hvort hann hygðist bera fyrir sig ætlaðar vanefndir stefnda og til hverra aðgerða hann gripi vegna þeirra. Stefndi hafði því ekki ástæðu til að ætla af þessu, að áfrýjandi vildi una við, að stefndi hafði ekki létt veðböndum af hinu selda og félli frá heimildum til að grípa til vanefndaúrræða af þeim sökum. Samkvæmt þessu eru ekki efni til að fallast á þá niðurstöðu héraðsdóms, að áfrýjandi hafi glatað rétti vegna tómлætis.

IV.

Eins og áður greinir, hafði hluti eignarinnar, sem um ræðir í málinu, verið seldur nauðungarsölu, áður en áfrýjandi lýsti yfir riftun kaupa með tilkynningu 18. nóvember 1993. Var áfrýjanda því strax á þessu stigi ókleift að láta aftur af hendi við stefnda allt það, sem hann fékk með kaupum þeirra. Þegar af þessari ástæðu er ekki fullnægt skilyrðum til riftunar af hálfu áfrýjanda.

Í málalilbúnaði áfrýjanda hefur allt frá héraðsdómsstefnu verið byggt á því, að hann eigi rétt á greiðslu úr hendi stefnda, sem leiði til, að hann verði eins settur og ef kaup þeirra hefðu aldrei komist á. Þótt áfrýjandi hafi lýst greiðslukröfu sinni sem kröfu um fjárhagslegt uppgjör vegna riftunar, þykir í ljósi framangreinds mega líta á hana sem kröfu um skaðabætur, enda er hún bæði upp byggð og rökstudd sem slík. Verður því talið unnt að leggja efnisdóm á þessa kröfu, þótt kröfu áfrýjanda um riftun sé hafnað, en í því skyni verður fyrst að leysa úr því, hvort stefndi hafi gerst sekur um slíka vanefnd á samningi aðila, að áfrýjanda hafi verið heimilt að neyta vanefndaúrræða af þeim sökum.

V.

Í fylgiblaði með kaupsamningi málsaðila var, sem fyrr segir, lýst, hvernig standa átti að því að létta veðskuldum af hinu selda og veðsetja það til tryggingar skuldabréfum, sem áfrýjandi átti að gefa út fyrir eftirstöðvum kaupverðs. Ferlinu í þessum efnum var nánar tiltekið lýst þar á þann veg, að í fyrsta lagi bar stefnda að fá aflétt veðskuld við Kaupþing hf., að fjárhæð 9.410.000 krónur, sem hvíldi á öðrum veðrétti í eigninni. Í öðru lagi bar stefnda að útvega veðleyfi frá veðhöfum í eignarhlutanum, sem var auðkenndur 00-03, til að

unnt yrði að veðsetja hann með fyrsta veðrétti til tryggingar fyrrnefndu láni á vegum áfrýjanda frá Fjárfestingarsjóði stórkaupmanna, að fjárhæð 10.000.000 krónur. Í þriðja lagi áttu 3.000.000 krónur af þessu lánsfé, sem rann, eins og fyrr segir, til stefnda sem hluti af útborgun kaupverðs úr hendi áfrýjanda, að ganga beint til Gjaldheimtunnar í Reykjavík, sem átti í kjölfarið að leysa hina seldu eignarhluta úr veðböndum samkvæmt lögtaksgerð. Áttu jafnframt þrjú veðskuldabréf í eigu Samvinnulífeyrissjóðsins að greiðast upp, og skyldi þeim aflétt. Í fjórða lagi átti stefndi að verja afgangi umræddrar greiðslu frá áfrýjanda á nánar tiltekinn hátt, einkum til að greiða upp í vanskil á skuldum, sem hvíldu á fyrsta veðrétti í hinu selda, en þar við átti stefndi einnig að bæta tæplega 1.160.000 krónum, sem tengdust ekki kaupum áfrýjanda. Í fimmta lagi áttu síðan veðhafarnir á fyrsta og öðrum veðrétti að leysa eignarhlutann 00-02 úr veðböndum, en í sjötta lagi átti að þinglýsa skuldabréfum, sem áfrýjandi gæfi út fyrir hluta af eftirstöðvum kaupverðsins, 11.800.000 krónum, og tryggð yrðu með fyrsta, öðrum og þriðja veðrétti í sama eignarhluta. Þau skuldabréf átti að mestu leyti að selja og ráðstafa andvirðinu meðal annars til að koma í skil veðskuldabréfum, sem hvíldu enn á eignarhlutanum 00-03. Í sjöunda lagi áttu eigendur síðastnefndra veðskuldabréfa að leysa þann eignarhluta úr veðböndum. Loks átti áfrýjandi í áttunda lagi að gefa út afgang skuldabréfanna fyrir eftirstöðvum kaupverðsins, en þau áttu að verða samtals að fjárhæð 5.500.000 krónur og tryggð með öðrum og þriðja veðrétti í eignarhluta 00-03 að baki veðskuldinni við Fjárfestingarsjóð stórkaupmanna.

Telja verður ljóst, að framangreindar aðgerðir yrðu meira eða minna að fara fram í sömu röð og þær voru taldar upp í fylgiblaðinu með kaupsamningi málsaðila, enda voru aðgerðirnar, sem síðar komu, að jafnaði háðar árangri af þeim, sem á undan fóru. Þessi skilningur á samningum aðila var jafnframt staðfestur af fyrirsvarsmanni stefnda, þegar hann gaf skýrslu fyrir héraðsdómi. Í málinu liggur fyrir, að stefnda tókst aldrei að fá aflétt veðskuld við Kaupþing hf., eins og honum bar þó að gera fyrst af öllu samkvæmt áður-sögðu. Einnig heldur áfrýjandi því fram, að stefndi hafi ekki heldur greitt upp þrjú veðskuldabréf við Samvinnulífeyrissjóðinn og fengið

þeim aflétt af hinu selda. Því hefur stefndi ekki andmælt. Þá liggur jafnframt fyrir, að stefndi fékk ekki veðhafa í eignarhlutanum, sem var auðkenndur 00-02, til að leysa hann úr veðböndum. Samkvæmt fylgiblaðinu skyldi þó allt þetta gert, áður en komið yrði að því, að áfrýjandi gæfi út fyrri hluta veðskuldabréfanna til greiðslu eftirstöðva kaupverðs til stefnda. Þegar af þessum sökum var áfrýjanda ekki orðið skylt að standa við ákvæði kaupsamningsins um greiðslu á eftirstöðvum kaupverðsins, þegar hluta hins selda var ráðstafað við nauðungarsölu. Á því tímamarki hafði stefndi á hinn bóginn hvorki efnt skyldu sína til að fá veðskuldum aflétt né gat hann boðið fram afsal réttilega fyrir hinu selda. Samkvæmt því, sem fyrir liggur, fór nauðungarsala að auki fram til fullnustu á veðskuldum, sem stefndi átti að hafa fengið aflétt. Að öllu þessu gættu verður að telja stefnda hafa vanrækt svo skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi aðila, að áfrýjandi hafi mátt grípa til vanefndaúrræða af þeim sökum. Af því leiðir, að stefnda ber að bæta áfrýjanda það tjón, sem vanefndirnar höfðu í för með sér.

VI.

Vanefndir stefnda urðu samkvæmt framansögðu til þess, að eignarhlutinn í húsinu að Faxafeni 14 var seldur nauðungarsölu, og fór þannig forgörðum réttur áfrýjanda samkvæmt kaupsamningi þeirra. Má áfrýjandi því krefja stefnda um bætur, sem geri hann eins settan og samningur þeirra hefði aldrei verið gerður.

Áfrýjandi sundurliðar kröfu sína um greiðslu úr hendi stefnda þannig:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Endurgreiðsla á útborgun samkvæmt kaupsamningi ásamt dráttarvöxtum frá greiðsludögum til 1. desember 1993 | kr. 17.413.227 |
| 2. Kostnaður af lántöku hjá Fjárfestingarsjóði stórkaupmanna og stimpilgjald ásamt dráttarvöxtum til 1. desember 1993 | – 334.897 |
| 3. Kostnaður af endurbótum á hinu selda | – 3.500.000 |
| 4. Frá dregst endurgjald til stefnda fyrir afnot húsnæðisins | – 4.320.000 |

5. Frá dragast eftirstöðvar skuldar við

Fjárfestingarsjóð stórkaupmanna, sem áfrýjandi

veðsetti hið selda fyrir

– 8.500.000

 Samtals kr. 8.428.124

Í kröfugerð áfrýjanda er dregin frá þessari samtölu fjárhæð skuldar hans við stefnda, sem um ræðir í II. kafla að framan. Koma þá út 5.680.213 krónur, svo sem áfrýjandi krefst.

Stefndi hefur ekki fært fram rökstudd mótmæli gegn tveimur fyrstu liðunum í framangreindri kröfu áfrýjanda, hvorki að því er varðar fjárhæð höfuðstóls né rétt áfrýjanda til að krefjast dráttarvaxta með þeim hætti, sem felst í kröfunni. Verða þessir liðir því teknir að fullu til greina.

Priðja liðnum í framangreindri kröfu hefur stefndi mótmælt sem órökstuddum. Áfrýjandi styður þennan kröfulið við reikninga, sem liggja fyrir í málinu og eru samtals að fjárhæð 2.846.662 krónur, en hann kveður þá alla stafa af kostnaði við endurbætur á hinu selda. Þá hefur áfrýjandi einnig lagt fram yfirlýsingu fyrirsvarsmanns síns, þar sem fram kemur, að kostnaður af vinnu starfsmanna áfrýjanda við endurbæturnar hafi numið 932.191 krónu. Eins og málið liggur fyrir, er ekki fært að leysa úr því, hvort eða að hvaða marki kostnaður áfrýjanda í þessum lið geti verið þess eðlis, að kostnaðurinn hefði fallið á hann vegna afnota hans af húsnæðinu, ef hann hefði ekki nýtt það sem eigandi þess. Þessi kröfuliður er því svo vanreif-aður, að vísa verður honum sjálfkrafa frá héraðsdómi.

Áfrýjandi viðurkennir, að til frádráttar kröfu hans eigi að koma endurgjald, sem svari til leigu handa stefnda frá afhendingardegi húsnæðisins, 1. janúar 1992, og annars vegar, þar til nauðungarsala fór fram á eignarhluta auðkenndum 00-03 í september 1993, hvað þann eignarhluta varðar, og hins vegar til 1. desember sama ár varðandi eignarhlutann 00-02, en þá hafði áfrýjandi lýst yfir riftun kaupanna við stefnda. Áfrýjandi telur hæfilegt að miða þetta endurgjald mánaðarlega við 200 krónur á hvern fermetra húsnæðis. Stefndi hefur mótmælt þessum frádráttarlið sem of lágum og kveðst telja hæfilega leigu vegna húsnæðisins allt að tvöfaldri þeirri fjárhæð, sem áfrýjandi miði við. Um þetta ágreiningsatriði verður að líta til

þess, að áfrýjandi hefur sjálfur boðið fram með þessu lækkun á kröfum sínum um 4.320.000 krónur. Telji stefndi þá lækkun eiga að nema hærri fjárhæð, verður hann að bera sönnunarbyrði fyrir því, að það sé á rökum reist. Sönnur í þeim efnum hafa ekki verið færðar fram. Verður því stuðst við þennan frádráttarlið, eins og áfrýjandi setur hann fram.

Þá leggur áfrýjandi til grundvallar í kröfu sinni, að til frádráttar eigi að koma eftirstöðvar á skuld við Fjárfestingarsjóð stórkaupmanna samkvæmt skuldabréfi, sem áður er getið. Þennan frádrátt byggði áfrýjandi í öndverðu á því, að skuldin, sem hann stofnaði sjálfur til, væri tryggð með veði í hinu selda, en við riftun kaupanna yrði stefndi að sæta þeirri veðsetningu og eftir atvikum að þola, að fullnusta fengist á skuldinni við nauðungarsölu. Við munnlegan flutning málsins fyrir Hæstarétti var upplýst af hálfu áfrýjanda, að eftir að það var höfðað, hefði verið leitt í ljós, að söluverð eignarinnar við nauðungarsölu hefði hvergi nærri nægt fyrir þessari skuld, og hefði hann síðan vegna útgefanda skuldabréfsins borið ófullnægðar eftirstöðvar hennar. Taldi áfrýjandi þennan frádrátt því ekki eiga lengur rétt á sér, en við frádráttinn væri hann þó bundinn í málinu í ljósi kröfugerðar sinnar. Þar sem þessi frádráttur er stefnda í hag og hann hefur ekki fært nein rök fyrir því, að frádrátturinn eigi að nema hærri fjárhæð, verður kröfugerð áfrýjanda lögð til grundvallar að þessu leyti.

Af þessu leiðir, að krafa áfrýjanda verður tekin til greina með 4.928.124 krónum.

VII.

Samkvæmt því, sem að framan segir, verður stefndi dæmdur til að greiða áfrýjanda 4.928.124 krónur að frádræginni viðurkenndri gagnkröfu, sem um ræðir í II. kafla að framan, að fjárhæð 2.747.911 krónur, eða 2.180.213 krónur með dráttarvöxtum, eins og í dómsorði greinir.

Við ákvörðun málskostnaðar verður að taka tillit til þess, að í upphafi höfðaði áfrýjandi málið á hendur stefnda til staðfestingar á riftun kaupa þeirra og endurgreiðslu. Varð útivist af hálfu stefnda í héraði, en að gengnum útivistardómi var málið endurupptekið að beiðni hans og sameinað máli, sem hann hafði þá höfðað um leigu-

skuld áfrýjanda við sig. Við ákvörðun málskostnaðar í héraði bar því að fara eftir ákvæði 3. mgr. 141. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Að því virtu þykir rétt að dæma stefnda til að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem er ákveðinn í einu lagi, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Framangreindum lið í kröfu áfrýjanda, G. Á. Péturssonar hf., er vísað frá héraðsdómi.

Stefndi, Borgarsteinn hf., greiði áfrýjanda 2.180.213 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. desember 1993 til greiðsludags og samtals 500.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 30. nóvember 1995.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum flutningi 10. nóvember sl., er höfðað með tveimur stefnum. Stefnan í málinu nr. E-6339/1994 var árituð um viðtöku 29. september 1994. Stefnan í málinu nr. E-1429/1994 var birt 27. janúar 1994. Það mál var upphaflega dæmt 7. september þ. á., en endurupptekið 3. nóvember þ. á. og sameinað fyrra málinu í þinghaldi 23. febrúar sl. undir framangreindu heiti.

Stefnandi í aðalsök og stefndi í gagnsök er Borgarsteinn hf., kt. 420276-0529, Faxafeni 14, Reykjavík.

Stefndi í aðalsök og stefnandi í gagnsök er G. Á. Pétursson hf., kt. 660485-0829, Faxafeni 14, Reykjavík.

Í aðalsök krefst stefnandi þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 2.747.911 kr. auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. desember 1993 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndi hefur viðurkennt þessa kröfu, en krefst sýknu á grundvelli skuldajafnaðar og málskostnaðar.

Í gagnsök eru gerðar þessar kröfur: Gagnstefnandi krefst þess, að staðfest verði með dómi riftun á kaupsamningi aðila frá 17. febrúar 1992 um eignarhluta 00-02 og 00-03 í kjallara hússins við Faxafen 14, Reykjavík, sem lýst var yfir 18. nóvember 1993. Þá er þess krafist, að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða gagnstefnanda 5.680.313 kr., og hafi þá verið skuldajafnað gegn viðurkenndri kröfu í aðalsök, með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. vaxtalaga frá 1. desember 1993 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar.

Gagnstefndi krefst sýknu og málskostnaðar.

Málavextir.

Í aðalsök lýsir stefnandi málavöxtum á þá leið, að með leigusamningum, dagsettum 28. febrúar 1989 og 12. september 1990, hafi stefndi tekið á leigu kjallara fasteignarinnar Faxafens 14 í Reykjavík af stefnanda. Samkvæmt báðum leigusamningum hafi hið leigða verið samtals 525 fermetrar með sameign, 6,86% alls hússins og 28,5% af kjallara. Mánaðarleigan, sem lögð hafi verið til grundvallar samkvæmt samningunum, hafi verið 242.815 kr. og miðast við byggingarvísitölu í ágúst 1990, 171,9 stig. Leigufjárhæðin skyldi fylgja hlutfallslegri breytingu vísitölu milli mánaða og skyldi greidd mánaðarlega fyrir fram 1.–5. dag hvers mánaðar. Stefnda hafi borið að greiða í hlutfalli við aðra notendur hússins sameiginlegan kostnað eftir reikningum stefnanda.

Stefndi hafi hvorki greitt umsamda leigu frá september 1990 til og með desember 1991, en þá hafi stefndi fest kaup á umræddu húsnæði, né hússjóðsgjald fyrir sama tíma.

Stefndi mótmælir málavaxtalýsingu stefnanda sem rangri. Rétt sé, að aðilar hafi gert með sér leigusamninga, eins og lýst hafi verið, en það sé hins vegar rangt, að stefndi hafi ekki greitt húsaleigu frá september 1990 til og með desember 1991.

Hið rétta sé, að stefndi hafi greitt húsaleigu mánuðina september 1990 til og með júní 1991. Leiguviðskiptum aðila hafi lokið, eftir að stefndi hafi gert stefnanda tilboð um kaup húsnæðisins, sem samþykkt hafi verið með fyrirvara 21. nóvember 1991, og kaupsamningur svo gerður 17. febrúar 1992. Kveðst stefnandi hafa tekið við húsnæðinu 1. janúar það ár. Í 3. tölulið staðlaðs texta í kaupsamningnum komi fram, að kaupandi hirði arð af eigninni frá afhendingardegi og greiði af henni skatta og skyldur svo og vexti og verðbætur af áhvílandi lánum, en seljandi til sama tíma. Veruleg vanhöld hafi orðið á því, að stefnandi stæði við skuldbindingar sínar um að aflétta veðböndum af eigninni, og hafi það orðið til þess, að hún hafi lent á nauðungaruppboði og verið seld 20. mars 1993. Uppboðskaupandi hafi verið Fjárfestingarsjóður stórkaupmanna.

Vegna vanefnda stefnanda á skyldum samkvæmt kaupsamningi hafi stefndi lýst yfir riftun á kaupsamningnum 18. nóvember 1993. Jafnframt hafi hann gert kröfu um fjárhagslegt uppgjör vegna viðskiptanna. Stefnandi hafi í engu sinnt riftunarkröfunni, og hafi stefndi þá höfðað mál gegn stefnanda til staðfestingar riftuninni og til þess að knýja fram fjárhagslegt uppgjör kaupanna. Dómur hafi verið kveðinn upp í málinu 7. september 1994 og riftunin verið staðfest og stefnanda gert að greiða stefnda 8.428.224 kr. ásamt dráttarvöxtum og 400.000 kr. í málskostnað.

Það sé rétt, að stefndi hafi ekki greitt stefnanda húsaleigu fyrir mánuðina júlí til og með desember 1991. Hann hafi fengið senda reikninga fyrir júlí til og með október, en reikninga vegna nóvember og desember 1991 hafi hann aldrei fengið. Ástæða greiðsludráttarins hafi upphaflega verið sú, að stefnandi hafi vanrækt að ganga frá sameign utanhúss, sem hafi valdið stefnda miklum óþægindum. Þá hafi stefndi ekki greitt stefnanda húsgjöld samkvæmt reikningi hans frá því í september 1990 til desember 1991, og hafi ástæðan verið ágreiningur um kostnaðarskiptingu í sameigninni og fleiri at-
riði tengd rekstri hennar.

Í gagnsök lýsir gagnstefnandi málavöxtum á þann veg, að hann hafi keypt atvinnuhúsnæði af gagnstefnda, nánar tiltekið eignarhluta 00-02 og 00-03 í kjallara hússins nr. 14 við Faxafen. Kauptilboð hafi verið samþykkt 21. nóvember 1991, en endanlegur kaupsamningur ekki undirritaður fyrr en 17. febrúar 1992. Kaupverð hafi verið ákveðið 30.300.000 kr. Hafi útborgun numið 13.000.000 kr., sem greiðst hafi þannig, að 11.000.000 kr. hafi verið greiddar 17. febrúar 1992, en 15. maí og 15. júní þ. á. hafi gagnstefnandi greitt stefnda 1.000.000 kr. í hvort skipti. Alls hafi gagnstefnandi því greitt gagnstefnda 13.000.000 kr. upp í kaupverðið. Af þeim 11.000.000 kr., sem greiddar hafi verið 17. febrúar, hafi 10.000.000 kr. verið lán, sem Sportmenn hf., félag, sem sé að verulegu leyti í eigu gagnstefnanda, hafi fengið hjá Fjárfestingarsjóði stórkaupmanna vegna umræddra fasteignakaupa. Gagnstefnandi sé hins vegar hinn raunverulegi greiðandi lánsins. Það lán hafi átt að fara á fyrsta veðrétt á eignarhluta 00-03 í hinni keyptu eign, og til þess að það mætti verða, hafi Lífeyrissjóður rafiðnaðarmanna, Lífeyrissjóður málm- og skipasmiða og Kaupþing gefið veðleyfi. Þeim veðleyfum hafi hins vegar aldrei verið þinglýst, en vegna mistaka hjá fasteignasölu þeirri, sem kaupin annaðist, og/eða starfsmönnum Íslandsbanka hf. hafi bréfið lent að baki lánum, sem það í raun hafi átt að standa á undan. Af því láni hafi gagnstefnandi greitt 250.000 kr. í lántökukostnað, og hafi sú greiðsla verið greidd í febrúar 1992. Þegar gagnstefnandi hafi keypt umrædda fasteign, hafi gagnstefndi jafnframt lofað að aflétta áhvílandi veðskuldum, sem samtals hafi verið að höfuðstól á fjórða tug milljóna. Við það hafi ekki verið staðið. Hluti fasteignarinnar, þ. e. hluti, sem merktur sé 00-03, hafi þegar verið seldur nauðungarsölu vegna þessa, og uppboð sé yfirvofandi á hinum hlutanum. Hafi gagnstefnandi átt að fá afsal fyrir eigninni 15. júní 1992, en það hafi ekki enn verið gefið út, þar sem gagnstefnda sé það ómögulegt. Vegna þessara vanefnda hafi gagnstefnandi sent gagnstefnda tilkynningu um riftun 18. nóvember 1993. Þá hafi jafnframt verið gerðar kröfur um, að fjárhagslegt uppgjör vegna viðskiptanna færi fram. Gagnstefndi hafi ekki

svarað riftunartilkynningunni, og sé því gerð krafa um staðfestingu riftunar og að fjárhagslegt uppgjör fari fram. Gagnstefnandi hafi ekki gefið út skuldabréf, sem hann hafi átt að gefa út við afsal, enda engar forsendur til þess þar, sem gagnstefndi hafi hvorki gefið honum afsal né aflétt áhvílandi skuldum.

Gagnstefndi gerir ekki aðrar athugasemdir við málavaxtalýsingu gagnstefnanda en þær, að sú fullyrðing hans sé röng, að lánið, er fengið hafi verið hjá Fjárfestingarsjóði stórkaupmanna fyrir milligöngu Sportmanna hf., hafi vegna mistaka fasteignasölnunnar og/eða Íslandsbanka hf. lent að baki lánum, sem það hafi átt að standa á undan. Mistökin hafi orðið hjá sjóðnum sjálfum og séu á ábyrgð hans og gagnstefnanda.

Málsástæður og lagarök.

Í aðalsök vísar stefnandi til þess, að stefndi hafi hvorki greitt leigu né hússjóðsgjald, eins og um hafi verið samið, og kveðst reisa kröfur sínar á leigusamningum um húsnæðið og almennum reglum kröfu- og samningaréttar um greiðslu fjárskuldbindinga.

Stefndi fellst á kröfur stefnanda aðrar en málskostnaðarkröfuna. Fellst hann á að greiða húsgjald, húsaleigu og dráttarvexti, eins og krafist er, 2.747.911 kr. Stefndi heldur því fram, að krafa stefnanda um vangoldna leigu eigi með réttu að koma inn í uppgjör aðila vegna riftunar á kaupum um Faxafen 14, og lýsir stefndi því yfir skuldajöfnun á dómkröfu sinni og kröfu stefnanda í þessu máli miðað við 1. desember 1993 að því marki, sem þarf til þess að greiða kröfu stefnanda að fullu. Eftir skuldajöfnun standi 5.680.313 kr. ógreiddar af dómkröfu stefnda ásamt dráttarvöxtum af fjárhæðinni frá 1. desember 1993 til greiðsludags og 400.000 kr. í málskostnað. Með yfirlýsingu þessari sé krafa stefnanda greidd, og beri því að sýkna af kröfum stefnanda í málinu.

Í gagnsök skírskotar gagnstefnandi til þess, að vanefndir gagnstefnda séu þegar orðnar verulegar, og hafi hann vanefnt nánast allar skyldur sínar samkvæmt kaupsamningnum. Veðsetningum hafi ekki verið aflétt, og muni gagnstefnandi líklega þurfa að greiða upp lán frá Fjárfestingarsjóði stórkaupmanna, sem ella hefði greiðst af uppboðsandvirði eignarinnar. Útgáfa afsals hafi dregist um meira en hálft annað ár og hluti hinnar keyptu eignar þegar verið seldur á uppboði. Þar með sé ljóst, að gagnstefndi geti ekki staðið við útgáfu afsals til gagnstefnanda. Þessar vanefndir hljóti að vera svo verulegar, að þær heimili riftun, og sé riftunarkrafan á því reist.

Krafa um fjárhagslegt uppgjör vegna riftunarinnar sé reist á þeim forsendum, að gagnstefndi endurgreiði gagnstefnanda það, sem greitt hafi ver-

ið, með dráttarvöxtum frá greiðsludögum til uppgjörsdags, lántökukostnaður verði endurgreiddur á sama hátt, gagnstefndi bæti gagnstefnanda þann kostnað, sem hlotist hafi af endurbótum á hinu keypta húsnæði, og endurgreiði honum þau fasteigna- og váttryggingargjöld, sem ekki falli á leigjanda samkvæmt venjulegum leigusamningi. Forsenda kröfunnar sé sú augljósa ástæða, að ekki hefði komið til þessara útgjalda nema vegna hinna umræddu viðskipta. Uppgjörsaðferðin, sem lögð sé til grundvallar, sé sú, sem notuð hafi verið í riftunartilkynningunni 18. nóvember 1993. Fjárhagslega uppgjórið sé til einföldunar miðað við 1. desember 1993 sem uppgjörsdag.

1. desember 1993 hafi krafan með áföllnum dráttarvöxtum numið 17.413.227 krónum. Hafi lántökukostnaður af láninu frá Fjárfestingarsjóði stórkaupmanna numið 250.000 krónum. Sé þar um að ræða 1,5% stimpilgjald og 1% raunverulegt lántökugjald. Dagsetning þeirrar greiðslu sé ekki ljós að öðru leyti en því, að hún hafi verið greidd í febrúar 1992. Séu dráttarvextir af þeirri greiðslu því reiknaðir frá 1. mars 1992. Sú krafa með dráttarvöxtum til 1. desember 1993 nemi 334.897 krónum.

Kostnaður vegna endurbóta á húsnæðinu sé að mati gagnstefnanda að lágmarki 3.500.000 kr. Beinn útlagður kostnaður sé 2.846.622 kr. Vegna þess, hve reikningarnir, sem standa að baki þeirri fjárhæð, séu margir, sé þeim ekki lýst til dráttarvaxta. Vinnan við endurbæturnar hafi að mestu leyti verið unnin af starfsmönnum gagnstefnanda, og kostnaður vegna þeirrar vinnu nemi án vafa hærri fjárhæð en 653.378 krónum, sem upp á vanti, til að viðmiðunartölunni verði náð. Til einföldunar sé hins vegar við hana miðað.

Miðað sé við, að krafan vegna kostnaðar af endurbótum og krafan vegna fasteigna- og váttryggingagjalda stofnist 1. desember 1993. Heildarkrafan 1. desember 1993 nemi því 21.248.224 krónum.

Í samræmi við venju, sem skapast hafi við riftun í fasteignakaupum, sé hér miðað við, að reiknuð verði leiga af húsnæðinu, sem koma skuli til frádráttar kröfu gagnstefnanda á hendur gagnstefnda. Samkvæmt könnun gagnstefnanda sé algengt leiguverð fyrir sambærilegt húsnæði 200 kr. á fermetra á mánuði. Sú krafa verði ekki til, fyrr en riftun sé ákveðin, og vextir reiknist því ekki fyrr en frá þeim tíma. Frá 1. janúar 1992 til 20. september 1993 reiknist leiga fyrir u. þ. b. 1000 fermetra, en nauðungarsala á eignarhluta 00-03 hafi farið fram 20. september 1993. Frá þeim tíma sé leigan miðuð við 400 fermetra. Frádráttartalan, sem þannig sé fengin, nemi 4.320.000 krónum 1. desember 1993.

Lánið frá Fjárfestingarsjóði stórkaupmanna sé til 10 ára, og af því greiðist tvisvar á ári. Þrjár afborganir hafi þegar verið greiddar. Upphaflegur höfuð-

stóll þess sé þar með kominn í 8.500.000 kr. Ekki sé gert ráð fyrir því, að lánið standi áfram á eigninni, heldur beri gagnstefndi ábyrgð á því, og komi það til frádráttar kröfu gagnstefnanda. Samtals komi þar með 12.820.000 kr. til frádráttar kröfu gagnstefnanda, og sé hún því 8.428.224 kr. 1. desember 1993.

Máli sínu til stuðnings vísar gagnstefnandi til meginreglna kröfuréttar og meginreglu samningaréttar um, að gerða samninga skuli halda.

Gagnstefndi vísar til þess, að gagnstefnandi hafi ekki staðið við ákvæði samnings þeirra um fasteignakaupin, hvorki með því að gefa út skuldabréf né greiða eftirstöðvar, og hafi þar með vanefnt samninginn. Þá heldur gagnstefndi því fram, að gagnstefnandi hafi sýnt af sér verulegt tómlæti um riftunarkröfuna og þar með glatað rétti til að halda henni fram, sbr. 52. gr. laga um lausafjárkaup nr. 39/1922. Kaupsamningurinn hafi verið undirritaður 17. febrúar 1992, og afsal hafi átt að gefa út 15. júní þ. á. Það sé hins vegar ekki fyrr en 18. nóvember 1993, sem tilkynning um riftun sé send.

Gagnstefndi mótmælir öllum fjárkröfum gagnstefnanda og bendir sérstaklega á, að krafa um kostnað vegna endurbóta sé ekki rökstudd á fullnægjandi hátt. Krafa um endurgreiðslu fasteigna- og váttryggingariðgjalda geti ekki átt við rök að styðjast, þar eð þau hafi greiðst af uppboðsandvirði eignarinnar, auk þess sem ósannað sé, að gagnstefnandi hafi greitt þessi gjöld. Þá er leiguverði mótmælt sem of lágu; nær lagi væri, að hver fermetri kostaði 3500 – 4000 kr. á mánuði. Loks er sérstaklega mótmælt kröfu um, að gagnstefndi verði gerður ábyrgur fyrir láni frá Fjárfestingarsjóði stórkaupmanna, enda sé slíkt andstætt reglum kröfuréttar. Óhugsandi sé að dæma kröfuhafa til að pola skuldskeytingu að kröfu skuldara.

Niðurstaða.

Krafa stefnanda í aðalsök er óumdeild og verður því tekin til greina með dráttarvöxtum, eins og krafist er og nánar greinir í dómsorði.

Í gagnsök er fyrst til úrlausnar, hvort staðfest verði riftunarkrafa gagnstefnanda, sem lýst var hér að framan.

Eins og rakið hefur verið, sömdu aðilar sín á milli 17. febrúar 1992 um kaup á framangreindum eignarhlutum. Kaupverð var annars vegar greitt með útborgun, 13.000.000 kr., og hins vegar átti gagnstefnandi að gefa út skuldabréf, að fjárhæð 17.300.000 kr. Afsal átti gagnstefndi svo að gefa út 15. júní 1992. Gagnstefnandi greiddi útborgunina, en gaf aldrei út skuldabréfið, og gagnstefndi gaf ekki út afsal.

Þrátt fyrir það að gagnstefnandi hafi þannig átt að fá afsal fyrir eigninni 15. júní 1992, rifti hann ekki kaupin fyrr en 18. nóvember 1993, nærri einu og hálfu ári eftir að honum bar að fá það út gefið. Samkvæmt 52. gr. laga

um lausafjárkaup nr. 39/1922, sem gildir um kaup sem þessi, bar gagnstefnanda að skýra gagnstefnda frá því án ástæðulauss dráttar, ef hann ætlaði að rifta kaupin. Þetta gerði hann ekki og fyrirgerði þannig rétti sínum til riftunar. Verður því að hafna kröfu gagnstefnanda um að staðfesta riftunina, og af því leiðir, að ekki verður fjallað um fjárkröfur hans.

Samkvæmt framansögðu verður stefndi í aðalsök dæmdur til að greiða stefnanda 250.000 kr. í málskostnað auk virðisaukaskatts, en rétt þykir, að málskostnaður í gagnsök falli niður.

Arngrímur Ísberg héraðsdómari kvað upp dóminn.

D ó m s o r ð:

Stefndi í aðalsök, G. Á. Pétursson hf., greiði stefnanda, Borgarsteini hf., 2.747.911 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 1. desember 1993 til greiðsludags og 250.000 kr. í málskostnað auk virðisaukaskatts.

Í gagnsök er gagnstefndi, Borgarsteinn hf., sýknaður af öllum kröfum gagnstefnanda, G. Á. Péturssonar hf., en málskostnaður fellur niður.
