

Miðvikudaginn 31. maí 1967.

Nr. 228/1966. **Óskar Þórðarson og**
Pétur Kr. Árnason (Jóhann Ragnarsson hdl.)
 gegn
Þórmundi Hjálmtýssyni og gagnsök
 (Guðrún Erlendsdóttir hdl.).

Dómenður:

hæstaréttardómaramir Gizur Bergsteinsson, Benedikt Sigurjónsson, Einar Arnalds og Logi Einarsson og prófessor Magnús P. Torfason.

Fasteignakaup. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjendur hafa, að fengnu áfrýjunarleyfi 19. október 1966, skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 29. október 1966 og krafist þess, að þeim verði dæmd sýkna og gagnáfrýjendum verði dæmt að greiða þeim málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 17. desember 1966, að fengnu áfrýjunarleyfi 2. s. m. Hann gerir þær dómkröfur:

Að aðaláfrýjendur verði in solidum dæmdir til:

1. Að endurgreiða gagnáfrýjanda kr. 56.000.00, sem hann greiddi upp í kaupverð hússins nr. 7 við Þverbrekku í Kópavogi (áður Nýbýlavegur 44 A), auk 6% ársvaxta af kr. 50.000.00 frá 26. janúar 1957 til 31. október s. á., af kr. 56.000.00 frá þeim degi til 22. febrúar 1960, 10% ársvaxta frá þeim degi til 29. desember 1960, 8% ársvaxta frá þeim degi til 1. janúar 1965, 7% ársvaxta frá þeim degi til 12. júní 1965 og 8% ársvaxta frá þeim degi til greiðsludags.

2. Að greiða gagnáfrýjanda skaðabætur vegna tapaðs hagnaðar af húseigninni frá 26. janúar 1957 til 23. maí 1964, kr. 96.370.00, auk 8% ársvaxta frá 30. september 1964 til 1. janúar 1965, 7% ársvaxta frá þeim degi til 12. júní 1965 og 8% ársvaxta frá þeim degi til greiðsludags.

3. Að greiða gagnáfrýjanda andvirði breytinga og umbóta, sem hann gerði á húseigninni, frá því að hann keypti hana

árið 1957 fram á árið 1959, er hann hætti slíkum umbótum, vegna þess að hann fékk ekki afsal fyrir eigninni ásamt lóðarréttindum frá áfrýjendum, kr. 246.150.00, auk 6% ársvaxta frá 1. október 1959 til 22. febrúar 1960, 10% ársvaxta frá þeim degi til 29. desember 1960, 8% ársvaxta frá þeim degi til 1. janúar 1965, 7% ársvaxta frá þeim degi til 12. júní 1965 og 8% ársvaxta frá þeim degi til greiðsludags.

4. Að skila 2 skuldabréfum, útgefnunum af gagnáfrýjanda, er áfrýjendur tóku við upp í kaupverð hússins, hvort bréf upphaflega að fjárhæð kr. 60.000.00, en til vara að skila andvirði þessara bréfa.

5. Að greiða gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Svo sem rakið er í héraðsdómi, seldu aðaláfrýjendur hinn 27. janúar 1957 gagnáfrýjanda húseignina nr. 44 A við Nýbýlaveg, nú nr. 7 við Þverbrekku, Kópavogi. Kaupverðið var kr. 170.000.00, og skyldi greiða það kr. 50.000.00 út í hönd og svo með útgáfu tveggja skuldabréfa, hvoru að fjárhæð kr. 60.000.00, tryggðum með 2. veðrétti í hinni seldu húseign. Afsal gáfu aðaláfrýjendur til handa gagnáfrýjanda hinn 6. marz 1961. Húsið var selt „ásamt lóðarréttindum“, en reyndist lóðarréttindalaust. Samkvæmt bréfi bæjarstjórans í Kópavogi 7. desember 1960 leyfðu yfirvöld Kópavogs þá, að húsið „fái að standa á lóðinni í tíu ár, enda verði húsið fjarlægð bæjarsjóði að kostnaðarlausu“. Hinn 31. maí 1963 dæmdi héraðsdómur Kópavogs aðaláfrýjendum skylt að láta gagnáfrýjanda í té lóðarsamning um leigulóð nefnds húss, „er gildi í 50 ár frá útgáfudegi og með þeim skilmálum, að umbætur, sem löglega hafa verið gerðar eða gerðar verða á lóð og húsi á leigutímanum, verði að loknum leigutíma endurgreiddar leiguhafanum eftir samkomulagi eða mati, verði leigusamningurinn þá ekki endurnýjaður“. Aðaláfrýjendur hafa eigi fullnægt þessum dómi, sem eigi var áfrýjað.

Með því að gagnáfrýjandi stóð eigi í skilum með afborganir og vexti af hinum tveimur skuldabréfum, er hann hafði gefið út fyrir kaupverði hússins, kröfðust aðaláfrýjendur

uppbóðs á því. Var þeim lagt húsið út sem ófullnægðum veðhöfum á uppbóðsþingi hinn 30. september 1964. Um þetta er bókað í uppbóðsbók Kópavogs:

„Ár 1964, miðvikudaginn 30. september, var uppbóðsréttur Kópavogs settur í skrifstofu réttarins og haldinn af Ólafi St. Sigurðssyni, fulltrúa bæjarfógeta, með undirrituðum vottum.

Fyrir var tekið:

Að gefa út uppbóðsafsal fyrir Þverbrekku 7 (Nýbýlavegur 44 A), talin eign Þórmundar Hjálmtýssonar.

Mættur er í réttinum Gísli G. Ísleifsson hrl., sem mætir af hálfu uppbóðskaupenda, Óskars Þórðarsonar og Péturs Arnasonar.

Á nauðungaruppbóði, sem fram fór á eigninni Þverbrekku 7 (Nýbýlavegi 44 A), þriðjudaginn 14. júlí 1964, talin eign Þórmundar Hjálmtýssonar, varð hæstbjóðandi Gísli G. Ísleifsson hrl. f. h. Óskars Þórðarsonar, Njálsgötu 33, og Péturs Arnasonar, Bugðulæk 7, báðir í Reykjavík, með kr. 20.000.00 boði. Hann krafðist fyrir þeirra hönd útlagningar sem ófullnægðra 2. veðréttarhafa samkvæmt tveimur samhliða veðskuldabréfum, sem bæði eru upphaflega að upphæð kr. 60.000.00, útgefnum 26. 1. 1957. Mættur Gísli gerir nú kröfu um útlagningu til handa hæstbjóðendum samkvæmt ofansögðu. Þar sem eigi hafa komið fram athugasemdir við áðurnefnda kröfu um útlagningu, og skilyrði til útlagningar eru fyrir hendi, og uppbóðsskilmálum hefur verið fullnægt, verður útlagningarkrafan tekin til greina.

Því er hér með þeim Óskari Þórðarsyni, Njálsgötu 33, og Pétri Arnasyni, Bugðulæk 7, Reykjavík, útlögð til eigna og umráða húseignin Þverbrekka 7 í Kópavogi (áður talin Nýbýlavegur 44 A), sú, sem talin hefur verið eign Þórmundar Hjálmtýssonar, en húseign þessi nýtur engra þinglýstra lóðarréttinda og mun standa á landspildu úr Digraneslandi nr. 13 A.

Útlagningarhafar hafa greitt fasteignagjöld, kr. 1.601.00, brunabótaiðgjöld, kr. 2.625.00, eftirstöðvar fjárnámsskuldar á 1. veðrétti með vöxtum og öllum kostnaði, kr. 4.846.00,

og uppboðskostnað, kr. 2.290.00, sem er samtals kr. 11.362.00. Útlagningarhafar taka undir sjálfum sér kr. 8.638.00, og er þá fyllt uppboðsandvirðið, kr. 20.000.00.

Samkvæmt ofansögðu afsalast því hér með Óskari Þórðarsyni og Péttri Árnasyni húseignin Þverbrekka 7 (Nýbýlavegur 44 A).

Afmá skal og aflýsa úr veðmálabókum þinglýstu fjárnámi í eigninni, dags. 6. 3. 1963, að upphæð upphaflega kr. 45.000.00 + kr. 29.000.00, sem greitt er upp að fullu af uppboðsandvirði. Eftir standa því með veði í eigninni þau tvö veðskulda-bréf, sem útlagningarkrafan er byggð á og að ofan er lýst. Eru þau nú með 1. samhliða veðrétti.

Uppboðshaldarinn svarar ekki til vanheimildar“.

Aðaláfrýjendur fullnægðu eigi héraðsdóminum frá 31. maí 1963. Þar sem dóminum var eigi fullnægt samkvæmt aðal-efni sínu, átti gagnáfrýjandi bótakröfu á hendur aðaláfrýjendum, sem fullnægja mátti, sbr. 11. gr. laga nr. 19/1887. Að svo vöxnu máli var það ábyrgðarhluti af hendi aðaláfrýjenda að stofna til uppboðssölu á nefndu húsi lóðar-réttindalittlu, áður en þeir gerðu gagnáfrýjanda skil samkvæmt dóminum frá 31. maí 1963. Afleiðingin varð og sú, að ekkert viðhlitandi boð fékkst í húsið. Leiðir öll þessi háttsemi aðaláfrýjenda til skaðabótaskyldu þeirra. Þykir samkvæmt 113. gr. laga nr. 85/1936 rétt að dæma málið á þessum grundvelli þrátt fyrir kröfugerð gagnáfrýjanda, þar sem efndasjónarmið og riftunar eru höfð uppi samtímis. Samkvæmt þeim gögnum, sem fyrir liggja, teljast skaðabætur, sem aðaláfrýjendum ber að greiða, hæfilega ákveðnar kr. 280.000.00 ásamt vöxtum frá útgáfudegi stefnu í máli þessu, 30. september 1964. Krafa gagnáfrýjanda um afhendingu skuldabréfanna er eigi til greina tekin, enda var húseignin lögð aðaláfrýjendum út sem ófullnægðum veðhöfum samkvæmt skuldabréfunum við uppboð. Fjárnám, sem gagnáfrýjandi lét framkvæma hinn 29. júní 1966 í eignarhlut aðaláfrýjanda Óskars Þórðarsonar, 1. hæð í húsinu nr. 31 við Safamýri, skýtur eigi loku fyrir að dæma gagnáfrýjanda þá fjárhæð, er að ofan greinir.

Dæma ber aðaláfrýjendur til að greiða gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðst kr. 60.000.00.

Dómsorð:

Aðaláfrýjendur, Pétur Kr. Árnason og Óskar Þórðarson, greiði óskipt gagnáfrýjanda, Þórmundi Hjálmtýssyni, kr. 280.000.00 ásamt 7% ársvöxtum frá 30. september 1964 til 1. janúar 1965, 6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1966 og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og svo málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, kr. 60.000.00, allt að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 2. júní 1966.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 6. apríl s.l., hefur Þórmundur Hjálmtýsson, Þverbrekku 7, Kópavogi, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 6. október 1964, gegn Péttri Kr. Árnasyni, Bugðulæk 7, og Óskari Þórðarsyni, Njálsgötu 33, báðum í Reykjavík. Dómkröfur á hendur hinum stefndu eru þessar:

1. Að þola riftun á kaupum, sem stefnandi gerði við þá um húsið nr. 7 við Þverbrekku í Kópavogi (áður Nýbýlavegur 44 A) með kaupsamningi, dagsettum 26. janúar 1957.

2. Að endurgreiða stefnanda kr. 56.000.00, sem hann greiddi upp í kaupverð framangreinds húss í peningum, auk 8% ársvaxta af kr. 50.000.00 frá 26. janúar 1957 til 31. október 1957 og af kr. 56.000.00 frá þeim degi til greiðsludags.

3. Að skila 2 skuldabréfum, útgefnum af stefnanda, er stefndu tóku við upp í kaupverð hússins, hvort bréf upphaflega að fjárhæð kr. 60.000.00, en til vara að skila andvirði þessara bréfa.

4. Að greiða stefnanda skaðabætur vegna tapaðs hagnaðar af húseigninni frá 1957 (sic) til 23. maí 1964, kr. 96.370.00, og til að greiða stefnanda andvirði breytinga og umbóta, sem hann gerði á húseigninni, frá því að hann keypti hana 1957 fram á árið 1959, er hann hætti slíkum umbótum, vegna þess að hann fékk ekki afsal fyrir eigninni frá stefndu, kr. 246.150.00. Þá er krafist 3% ársvaxta af kr. 246.150.00 frá 1/10 1959 til greiðsludags og af kr. 96.370.00 frá stefnudegi til greiðsludags.

5. Að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu eftir taxa

Lögmannafélags Íslands eða eftir mati dómsins, þar með talinn matskostnaður.

Við munnlegan flutning málsins var af hálfu stefnanda vaxta-kröfum breytt þannig, að krafizt var að öðru óbreyttu 6% árs-vaxta til 22. febrúar 1960, 8% ársvaxta frá þeim degi til 1. janúar 1965, 7% ársvaxta frá þeim degi til 12. júní 1965 og 8% árs-vaxta frá þeim degi til greiðsludags.

Af hálfu hinna stefndu eru þær dómkröfur gerðar *aðallega*, að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnanda og þeim dæmdur málskostnaður að mati dómsins. *Til vara* er þess krafizt, að stefnu-fjárhæðin verði verulega lækkuð og hvor aðilja um sig verði látinn bera kostnað af málinu.

Málvöxtum er þannig lýst í stefnu:

„Með kaupsamningi, dags. 26. janúar 1957, seldu stefndu, þeir Pétur Árnason og Óskar Þórðarson, stefnanda húseignina, sem þá var númer 44 A við Nýbýlaveg í Kópavogi, nú Þverbrekku 7. Í samningi þessum stendur meðal annars orðrétt: „Seljendur lofa að selja kaupanda húseign sína nr. 44 A við Nýbýlaveg í Kópavogi ásamt lóðarréttindum. Um stærð lóðarinnar fer eftir skipu-lagsuppdætti, og verður lóðinni skipt út úr erfðaleigusamningi, dags. 8. okt. 1942, um ræktunarland nr. 13 A í Digraneslandi í Kópavogskaupstað. Hið selda er selt í því ástandi, sem það nú er í og kaupandi hefur kynnt sér, þó skuldbinda seljendur sig til að þússa húsið að utan, og skal því verki vera lokið 31. júní 1957. Enn fremur skuldbinda seljendur sig til að fullgera við-byggingu, þannig að hún verði fokheld. Skal byrja á verkinu, þegar veður leyfir og ljúka á mánuði, ef óviðráðanleg atvik eigi hamla. Kaupverðið er kr. 170.000.00 — eitt hundrað og sjötíu þúsund krónur — og greiðist þannig:

1. Við undirskrift kaupsamnings kr. 50.000.00
2. Eftirstöðvarnar greiðist með jöfnum afborgunum á næstu 10 árum í gjalddaga 31. október ár hvert og 6% ársvöxtum, er greiðist eftir á í sama gjalddaga, enda gefi kaupandi út tvö skuldabréf, hvort að upphæð kr. 60.000.00, er tryggð verði með 2. veðrétti í hinni seldu eign, samhliða — 120.000.00

Kaupandi á rétt til þess að fá afsal útgefið fyrir hinu selda 31. október 1959. Kaupandi tekur við hinu selda í dag og nýtur arðs frá sama tíma.“

Að þessum kaupsamningi gerðum flutti stefnandi inn í húsið, borgaði þau 50.000.00, sem honum bar eftir samningnum, og

hugðist síðan endurbæta húsið og breyta því og hófst þegar handa um það. Þegar leið fram á árið 1959 fór stefnandi að ganga eftir afsali fyrir húsinu, sem lofað hafði verið í kaupsamningi. Ekki voru stefndu reiðubúnir til að láta afsalið af hendi þá, og frétti stefnandi, að ekki mundi allt með felldu um lóðarréttindin. Hætti hann þá að vinna við breytingar eða viðgerðir á húsinu og hugðist láta frekari slíkar aðgerðir bíða, þar til hann hefði fengið afsal með fullkomnum lóðarréttindum. Þegar afsalið var ókomið í júní 1960, fór stefnandi í mál við stefndu fyrir bæjarþingi Reykjavíkur, þingfest 25/6 1960, og gerði þær dómkröfur, að stefndu gæfu honum út afsal fyrir húsinu nr. 44 A við Nýbýlaveg ásamt lóðarréttindum, enn fremur til að greiða málskostnað. Með framhaldsstefnu í sama máli, þingfestri 17. maí 1961, krafðist stefnandi þess, að stefndu létu honum í té lóðarsamning um leigulóð hússins nr. 7 við Þverbrekku í Kópavogi, er gildi í 50 ár frá útgáfudegi og með þeim skilmálum, að umbætur, sem gerðar væru á lóð og húsi á leigutímanum, yrðu að loknum þeim tíma endurgreiddar leiguhafa eftir samkomulagi eða mati, ef leigusamningur yrði ekki endurnýjaður. Einnig var krafizt málskostnaðar. Þetta mál var rekið fyrir bæjarþingi Reykjavíkur þar til 5. des. 1962, er það var hafið þar, en síðan þingfest að nýju á bæjarþingi Kópavogs hinn 4. apríl 1963. Dómur gekk í málinu hinn 31. maí 1963, og var niðurstaða dómsins sú, að stefndu bæri að útvega og láta stefnanda í té lóðarsamning um leigulóð hússins nr. 7 við Þverbrekku í Kópavogi (áður Nýbýlaveg 44 A), er gildi í 50 ár frá útgáfudegi og með þeim skilmálum, að umbætur, sem löglega hefðu verið gerðar eða gerðar yrðu á lóð og húsi á leigutímanum, yrðu að honum loknum endurgreiddar leiguhafanum eftir samkomulagi eða mati, verði leigusamningurinn þá ekki endurnýjaður. Þá var stefndu gert að greiða málskostnað. Dómi þessum hefur ekki verið áfrýjað.

Undir rekstri framangreinds máls höfðu stefndu lagt fram afsal til stefnanda fyrir húsinu „ásamt lóðarréttindum“. Þá var lagt fram í málinu skjal, undirritað af bæjarstjóranum í Kópavogi 7. des. 1960, en í því segir svo: „Með tilvísun til samþykktar byggingarnefndar Kópavogs hinn 6. sept. 1960 samþykktist hér með, að hús Óskars Þórðarsonar, Nýbýlavegur 44 A, sem talið er nú nr. 7 við Þverbrekku, fái að standa á lóðinni í tíu ár, enda verði húsið fjarlægð bæjarsjóði að kostnaðarlausu“. ... Í veðmalabókum hefur húsið engin skráð lóðarréttindi.

Framangreindur dómur var birtur stefndu, en ekki hafa þeir þrátt fyrir það látið stefnanda í té lóðarréttindi þau, sem honum ber samkvæmt niðurstöðu dómsins. Af yfirlýsingu bæjarstjórans í Kópavogi er ljóst, að þau einu lóðarréttindi, sem stefnandi gæti hugsanlega fengið, sé leyfi til að láta húsið standa til 6/9 1970, en jafna það þá við jörðu á sinn kostnað og án bóta.

Upp í skuldabréf þau, sem getið er í 2. tölulið hér að framan, greiddi stefnandi fyrstu afborgun og vexti af öðru bréfinu hinn 31/10 1957, og var þetta fært inn á bréfið. Af hinu bréfinu greiddi hann með vinnu, sem svaraði fyrstu afborgun og vöxtum, en þetta var ekki fært inn á bréfið. Vegna vanskila á bréfum þessum báðu stefndu um uppboð á húsinu vorið 1964. Fór uppboðið fram, og kom ekkert boð í húsið annað en kr. 20.000.00 frá stefndu, og mun þeim, öðrum eða báðum, hafa verið lagt húsið út fyrir það verð. Uppboðið sýnir, að enginn vildi þá kaupa húsið lóðarréttindalaust.

Um sama leyti og beðið var um uppboð, bað stefnandi um útnefningu matsmanna til að meta, hvers virði húsið væri nú miðað við það verð, sem hann keypti það á, hvers virði endurbætur á því væru, hvort tveggja miðað við, að húsið hefði fullkomin leigulóðarréttindi. Enn fremur, hvað ætla mætti, að hæfilegt endurgjald væri fyrir afnot hússins 1957 til matsgerðarinnar. Þegar matið lá fyrir, voru stefndu krafðir um bætur fyrir tjón hans, byggðar á matinu, en þeir vildu ekki sinna slíkum kröfum.“

Hafa nú verið raktir málavextir samkvæmt stefnu.

Matsmennirnir, Einar Sveinsson múrarameistari og Jón Þorsteinsson húsasmíðameistari, hafa báðir komið fyrir dóm og staðfest þar matsgerð sína. Þá hefur og stefndi Óskar Þórðarson komið fyrir dóm og staðfest atvikalýsingu í greinargerð.

Stefnandi kveður kröfur sínar vera reistar á áðurgreindum kaupsamningi (dómsskj. nr. 3). Samkvæmt honum hafi hann átt arð af húsinu frá samningsdegi og hann hafi haft það til frjálsra afnota frá sama tíma. Hann kveðst hafa keypt það og endurbætt í þeirri trú, að hann mætti treysta því, að húsið hefði venjuleg, fullkomin lóðarréttindi. Dómur bæjarþings Kópavogs staðfesti og, að sú trú hans hafi verið rétt. Skuldbinding seljenda, þ. e. stefndu, í kaupsamningnum um að láta í té lóðarréttindi hafi verið forsenda fyrir kaupunum og eftirfarandi endurbótum á húsinu. Nú kveður stefnandi augljóst, að hann tapi eða megi búast við að tapa bótalaust húsinu sjálfu, endurbótum á því og áætluðum söluhagnaði í síðasta lagi árið 1970. Enga slíka áhættu

hafi hann tekið á sig með kaupsamningnum, heldur hafi honum þvert á móti verið lofað slíkum lóðarréttindum, að þessi áhætta væri ekki til. Séu því algerlega brostnar forsendur fyrir framan- greindum kaupum og krafizt riftunar og enn fremur krafizt bóta fyrir það tjón, sem hann verði fyrir og hafi þegar orðið fyrir vegna kostnaðar við endurbætur á húsinu og misstan hagnað af að eiga það, allt miðað við, að það hefði haft lóðarréttindi þau, sem umsamið var.

Stefndu reisa dómkröfur sínar m. a. á því, að er sala hússins fór fram, hafi stefnanda verið um það kunnugt, að eigi hafi verið samið endanlega um lóðarréttindi hússins. Þar af leiði, að stefnandi hafi alls eigi getað treyst því, að lóðarréttindin fengjust til 50 ára. Stefnandi hafi gert kaupin þrátt fyrir það, að eigi hafi verið unnt að ábyrgjast honum fullkomin lóðarréttindi. Sé sýknu- krafan við þetta miðuð. Og þar sem stefnandi hafi mátt sjá, er samningurinn var gerður, að allt var í óvissu með endanleg lóðarréttindi, hafi honum borið að kynna sér málið betur hjá réttum aðilja eða láta stefndu ábyrgjast þessi atriði berum orðum.

Þá halda stefndu því fram, að stefnandi hafi glatað þeim rétti, er hann kynni að hafa átt á hendur þeim, vegna aðgerðarleysis. Þrátt fyrir það að afsal skyldi fara fram þann 31. okt. 1959, hefjist stefnandi eigi handa fyrr en í júní 1960 um aðgerðir í þessu efni og þá með málssókn. Það mál sé síðar fellt niður, en hafizt sé svo handa á nýjan leik 4. apríl 1963. Hér megi vekja athygli á 52. gr. kaupalaganna. Stefnandi hafi hafizt handa um endurbætur og stækkun á hinni seldu eign, þrátt fyrir það að honum hafi verið ljóst, að allt var í óvissu um lóðarréttindin. Stefnandi hafi látið hjá líða að kynna sér hjá réttum aðilja, hvort lóðarréttindi þau, er hann gerði kröfu til, væru fánleg eða ekki. Þegar af þessari ástæðu geti hann ekki krafizt bóta úr hendi hinna stefndu vegna þeirra breytinga og stækkana, sem hann hafi gert á eigninni. Eigi verður heldur séð, að stefnandi hafi leitað eftir samþykki löglegra yfirvalda á þessum aðgerðum sínum. Þar sem þessi háttsemi stefnanda hafi verið ólögleg, þá verði honum eigi dæmdar bætur vegna breytinga á húsinu. Hér hafi stefnandi því engan að sakast við nema sjálfan sig. Er því haldið fram af hálfu hinna stefndu, að bótakrafa stefnanda hafi fallið niður, þar sem hann með saknæmri háttsemi hafi stuðlað að því, að endurbætur áttu sér stað. Stefnu hafi mátt vænta þess, að stefnandi hæfist eigi handa um slíkar breytingar án löglegs samþykkis réttra yfirvalda.

Stefndu segjast eigi geta séð, að unnt sé að taka kröfu stefnanda um riftingu til greina. Stefnandi sé eigi lengur eigandi hinnar umræddu eignar. Eignin hafi verið seld nauðungarsölu sumarið 1964, þar sem stefnandi hafi látið hjá líða að greiða umsamdar afborganir og vexti af áhvílandi lánum. Hinir stefndu séu nú eigendur hinnar umdeildu eignar eftir að hafa fengið hana útlagða sem ófullnægðir veðhafar.

Eins og þegar er fram komið, liggur fyrir í málinu dómur bæjarþings Kópavogs, uppkveðinn 31. maí 1963, þar sem stefndu eru samkvæmt kröfu stefnanda dæmdir til að láta honum í té lóðarleigusamning um leigulóð hússins nr. 7 við Þverbrekku í Kópavogi (áður Nýbýlavegur 44 A), er gildi í 50 ár. Dómi þessum hefur ekki verið áfrýjað og ekki heldur fullnægt af hálfu stefndu, enda liggur fyrir í málinu yfirlýsing bæjarstjórans í Kópavogi, dags. 7. des. 1960, þar sem aðeins er leyft, að umrætt hús fái að standa á lóðinni í 10 ár og verði þá fjarlægð bæjarsjóði að kostnaðarlausu.

Með framangreindum dómi þykir þegar vera skorið úr um það, að um vanefndir sé að ræða af hálfu hinna stefndu og þeir því bótaskyldir gagnvart stefnanda í máli þessu, þar sem þeir hafa eigi getað fullnægt ákvæðum kaupsamnings við stefnanda, dags. 26. janúar 1957, um lóðarréttindi með hinni seldu eign.

Skulu nú hinir einstöku kröfuliðir í stefnu athugaðir.

Um kröfulið 1. Undir þessum kröfulið krefst stefnandi riftunar á kaupunum á umræddri húseign, sem hann keypti af hinum stefndu með framangreindum kaupsamningi.

Að því er séð verður af gögnum málsins, hefur umrædd húseign eigi lengur verið í eigu stefnanda, er mál þetta var höfðað, heldur hefur hún þá aftur verið orðin eign hinna stefndu, sem fengu hana útlagða sem ófullnægðir veðhafar við nauðungarsölu vegna vanskila stefnanda.

Verður af þessum sökum eigi fallizt á riftunarkröfu stefnanda, þar sem skilyrði til riftunar eru þegar niður fallin samkvæmt því, er að framan greinir, enda liggur ekki fyrir í málinu, að stefnandi hafi nokkru sinni tilkynnt hinum stefndu ákvörðun sína um riftun, áður en málshöfðun átti sér stað.

Hins vegar þykir stefnandi, eins og áður greinir, eiga rétt til skaðabóta úr hendi hinna stefndu vegna vanefnda af þeirra hálfu og þess tjóns, sem af því hefur leitt fyrir hann. En telja verður vanefndir þessar svo miklar og þess eðlis, að með þeim hljóti að vera brostin ákvörðunarforsenda stefnanda fyrir kaup-

unum, enda verður ekki fallizt á það sjónarmið hinna stefndu, að stefnandi hafi glatað rétti gagnvart þeim vegna aðgerðarleysis.

Um kröfuliði 2—4. Þessir kröfuliðir hljóða um endurgreiðslu á því, sem stefnandi lagði út í peningum við kaup umrædds húss, kr. 56.000.00, ásamt þar tilgreindum vöxtum, um að tveimur skuldabréfum, útgefnum af honum vegna kaupanna, verði skilað aftur, hvoru að fjárhæð kr. 60.000.00, en til vara, að andvirði þeirra verði greitt, svo og um greiðslu skaðabóta, kr. 96.370.00, vegna tapaðs hagnaðar af húseigninni og um greiðslu á andvirði breytinga og umbóta á húsinu, kr. 246.150.00, báðar síðastnefndu fjárhæðarinnar með þar tilgreindum vöxtum.

Kröfur stefnanda um skaðabætur vegna tapaðs hagnaðar og um greiðslu andvirðis vegna breytinga og umbóta eru reistar á matsgerð tveggja dómkvaddra matsmanna, en matsgerðin er dags. 23/5 1964, og hefur eigi farið fram yfirmat.

Í matsgerðinni, dómsskj. nr. 9, segir svo m. a. orðrétt:

„Mánudaginn 11. maí fór fram skoðun á húsinu. Viðstaddir voru auk matsmanna matsbeiðandinn og núverandi eigandi hússins, Þórmundur Hjálmtýsson, og með honum Haukur Jónsson, hrl. Einnig voru fyrri eigendur hússins viðstaddir, þeir Pétur Árnason, múraram., og Óskar Þórðarson og með þeim Ragnar Aðalsteinsson, lögfr.

Aðilar gáfu matsmönnum þær upplýsingar viðvirkjandi matinu, er óskað var eftir. Þá var og lesin upp greinargerð Þórmundar Hjálmtýssonar um ásigkomulag hússins, er kaupin voru gerð, en það var rétt eftir áramót 1957, sem hann fluttist í húsið. Seljendur gerðu engar athugasemdir við greinargerðina, og hafa matsmenn stuðzt við þessa lýsingu við útreikningana.

Rétt þykir að láta greinargerð Þórmundar Hjálmtýssonar, er hann lét matsmönnum í té á matsstað, fylgja með:

„Er ég keypti húsið nr. 44 við Nýbýlaveg, nú Þverbrekku 7, Kópavogi, var ástand þess sem hér segir:

Útveggir kjallara voru steyptir á sökkla, en skólplagnir var ekki búið að leggja í grunn, og ekki var heldur búið að steypa gólfplötu. Á kjallaraveggi var komið fyrir timburhúsi, aðfluttu, en til að standa undir gólfi hæðarinnar, sem var úr timbri, var komið fyrir dregara, og var hann borinn uppi af tveimur stoðum, er gengu í grunn niður. Hæðin var múrhúðuð innan og múrlag lagt á gólfið. Aðflutta húsið var gamalt. Málning hafði verið dregin á vegg og loft, en gluggar voru ómálaðir. Í eldhúsi voru komnir skápar og vaskur, en ómálaðir. Ekkert salerni var í hús-

inu svo og ekkert þvottahús. 2 dyraop voru á tröppupalli, annað að stofuhæð, og var hurð í því, en hitt að stiga, er lá á loft upp, og var það hurðarlaust.

Viðbygging, hlaðin úr hraunsteini, var við austurenda timburhússins, en aðeins að kalla fokheld, þó var þak ófrágengið. Reykháfur náði aðeins upp úr kjallaralofti, hafði áður verið hærri, en var nú hruninn.

Í timburhúsinu voru 2 herbergi og eldhús, en ekkert salerni, eins og framar segir.

Ris var ca. 1.80 m í topp, er ég keypti húsið, en var hækkað síðar.

Við mælingu reyndist húsið 71.54 m^2 með viðbyggingu.

Sundurlíðun.

Hæð kjallara $2.45 \times 71.54 = 175.27 \text{ m}^3$

Stofuhæð $2.75 \times 71.54 = 196.74 \text{ m}^3$

Rishæð, meðalh. $2.40 \times 71.54 = 171.70 \text{ m}^3$

Eða samtals 543.71 m^3

Samkvæmt þeim upplýsingum, er við fengum á matsstað, var ástand hússins við sölu 1957 sem hér segir:

Kjallari óinnréttaður, gólfplata engin og engar skólplagnir í grunni, tröppur að kjallara ósteyptar, en mót uppslegin, 175.27 m^3 .

Stofuhæð, gamla húsið, að kalla íbúðarhæf, 135.14 m^3 .

Viðbygging hlaðin úr hraunsteini, þak ófrágengið, reykháfur enginn fyrir ofan kjallaraloft, 61.60 m^3 .

Ris yfir aðalhúsi, óinnréttað, járnvarið, 53.23 m^3 .

Endurbætur og viðaukar, sem Þórmundur Hjálmtýsson hefur gert á eigninni síðan hann tók við henni 26/2 1957, virðast því vera þær, er hér segir:

Þak hækkað úr 0.90 meðalh. í 2.40 m meðalhæð. Aukning í rúmmetrum 118.47. Þak er nú ófrágengið og ójárnvarið.

Stofuhæð, viðbyggingin. Standsett eitt herbergi, bað og lítill gangur. Í baðherbergi er baðker, handlaug og salerni. Viðbyggingin er einangruð með Wellit og múrhúðuð. Í timburhúsinu, stofuhæð, málaðir gluggar og eldhúsinnrétting svo og íbúðin öll.

Kjallari. Standsett 2. herbergja íbúð ásamt eldhúsi og salerni. Steypt gólfplata, lögð skólplögn í grunn og að rotþró, er kaupandi byggði á lóðinni.

Þá hefur miðstöðvarketill verið endurnýjaður, sett útidyrahurð úr furu í kjallara, þó ekki í viðbyggingu. Kjallaratröppur

60% af 900.00 = 540.00	kr. 65.010.00
Lagt fram efni og vinna vegna upphafsl. hússins ..	— 17.222.00
Rotþró, efni og vinna ásamt skólpl.	— 6.375.00
Miðstöðvarketill	— 2.500.00

Kr. 161.689.00

Það, sem kemur einkum til álita við mat á húseigninni, er það, að timburhúsið er gamalt og aðflutt, og er ekki hægt að sannprófa styrkleika þess, þar sem allt er nú múrhúðað utan og innan. Þá er og viðbyggingin hlaðin. Húsið verður því að teljast til 3. flokks í dýrleika, og miðast mat okkar við þann flokk. Að öðru leyti miðast matið við það, að húsið hefði öll réttindi, hvað lóð og aðra aðstöðu áhrærir.

Mat okkar verður því sem hér segir:

Húsið, eins og það var, er kaup fóru fram 26. janúar 1957, áður en breyting og umbætur voru gerðar á því, og miðast sú upphæð við áætlað verðgildi þess nú kr. 266.370.00

Endurbætur þær og viðaukar, er Þórmundur Hjálmtýsson hefur framkvæmt á eigninni, þar í innifalið bygging rotþróar, lögn að henni og í grunni og steypuverk svo og endurnýjun miðstöðvarketils, metum við á — 246.150.00

Í lögum um húsaleigu o. fl. nr. 30/1952 segir svo í 1. gr.: Leiga eftir íbúðarhúsnæði, sem leigt hefur verið eftir 1. janúar 1946, skal vera kr. 11.00 á fermetra miðað við utanmál.

Samkvæmt því áætlast fjárupphæð fyrir húsnæði það, er Þórmundur Hjálmtýsson hefur haft til umráða í húsinu nr. 7 við Þverbrekku í Kópavogskaupstað, kr. 11.00 pr. m² í húsnæði því, er telst íbúðarhæft, og kr. 4.40 pr. m², eða 40% af kr. 11.00 fyrir þann hluta, er fokheldur verður talinn.

Mat okkar á leigu fyrir húsnæði verður því:

Íbúðarhæð 49.14 + 5.0 m². Ketilstæði í kjallara =
 54.14 m² á kr. 11.00 pr. m² kr. 595.54
 Kjallari og viðbygging (fokhelt) 66.54 + 22.40 m²
 = 88.94 m² á kr. 4.40 — 391.34

Mánaðarleiga samtals kr. 986.88

Leigufjárhæð frá 1. febrúar 1957 til 1. júní 1964, eða alls 88 mán., verður þá sem hér segir:

Kr. 986.88 × 88 mán. = kr. 86.845.44“.

Eins og fram kemur í matsgerðinni, verða niðurstöður matsmanna þær, að þeir meta verðgildi hússins á matsdegi miðað við ásigkomulag þess, er kaup fóru fram 26. janúar 1957, á kr. 266.370.00, eða verðhækkun á tímabilinu kr. 96.370.00 miðað við venjuleg lóðarréttindi til 50 ára. Endurbætur þær og viðauka, sem stefnandi framkvæmdi á eigninni, meta þeir á kr. 246.150.00. Þá hafa matsmennirnir eftir beiðni metið hæfilega leigu eftir umrædda húseign á tímabilinu 1. febrúar 1957 til 1. júní 1964 á kr. 86.845.44.

Verða þá kröfur stefnanda sem hér segir:

Matsverð hússins á matsdegi miðað við það, eins

og það var, er kaup fóru fram kr. 266.370.00

Umsamið kaupverð — 170.000.00

Verðhækkun á tímabilinu kr. 96.370.00

Endurbætur og viðaukar stefnanda — 246.150.00

Greitt af stefnanda upp í kaupverðið — 56.000.00

Kr. 398.520.00

auk þess sem stefnandi krefst þess, að honum verði skilað aftur tveimur skuldabréfum, útgefnum af honum vegna kaupanna, hvoru að fjárhæð kr. 60.000.00, en til vara andvirði þeirra, sem fyrr segir.

Af hálfu hinna stefndu hefur kröfum stefnanda um bætur vegna verðhækkunar á eigninni svo og kröfum vegna breytinga og endurbóta verið mótmælt. Er því haldið fram af þeirra hálfu, að þeir verði ekki skyldaðir til þess að kaupa breytingar þær, sem stefnandi hafi gert á eigninni og þeir hafi hvorki óskað eftir né samþykkt. Eigi verður heldur séð, að stefnandi hafi leitað eftir samþykki löglegra yfirvalda á þessum aðgerðum sínum, og þar sem þessi háttsemi stefnanda sé ólögleg, þá verði honum eigi dæmdar bætur vegna breytinga á húsinu.

Með tilvísan til þess, sem áður greinir, sbr. og dóm bæjarþings Kópavogs á dómsskj. nr. 6, mátti stefnandi ætla, að hann hefði keypt húseign með venjulegum lóðarréttindum og gæti því án þess að taka á sig fjárhagslega áhættu gagnvart hinum stefndu endurbætt hana og aukið að vild.

Hins vegar þykir mega fallast á þá röksemd hinna stefndu, að þeir verði ekki krafðir endurgjalds fyrir þær breytingar stefn-

anda á eigninni, sem hann kann að hafa framkvæmt í óleyfi viðkomandi yfirvalda, þ. e. byggingarnefndar Kópavogs, en á vottorði byggingarfulltrúa á dómsskj. nr. 14 hefur engin samþykkt verið gerð í byggingarnefnd Kópavogs varðandi hús þetta, og hafa því allar breytingar á því verið gerðar án leyfis umræddrar byggingarnefndar.

Kemur þá til álita, hverjar af framkvæmdum stefnanda við umrædda húseign séu þess eðlis, að þær beinlínis brjóti í bága við byggingarsamþykkt.

Dómendur hafa farið á vettvang og skoðað umrætt hús að viðstöddum byggingarfulltrúa Kópavogs.

Í matsgerðinni kemur fram, að ris hússins, sem er timburhús á steiptum kjallara, hefur verið hækkað úr 0.90 m meðalhæð í 2.40 m meðalhæð. Hér er um útlitsbreytingu að ræða, sem viðurkennt er, að stefnandi hafi framkvæmt, eftir að hann keypti húsið, og tvímælalaust er óheimil án leyfis byggingaryfirvalda, sbr. 1. tölul. 4. gr. auglýsingar nr. 97/1948 um fyrirmynd að byggingarsamþykktum, sbr. og auglýsingu nr. 102/1954 um staðfestingu á byggingarsamþykkt fyrir Kópavog. Ekki er upplýst, að stefnandi hafi gert aðrar útlitsbreytingar á húsinu. En í matsgerðinni, dómsskj. nr. 9, kemur einnig fram, að stefnandi hefur, eftir að hann keypti húsið, innréttað tveggja herbergja íbúð ásamt eldhúsi og salerni í kjallara þess. Við skoðun þá, er dómendur gerðu á húsinu, kom í ljós, að lofthæð í kjallara reyndist aðeins vera 2.22 m, og brýtur því þessi framkvæmd stefnanda einnig í bága við áðurgreinda byggingarsamþykkt, sbr. 2. tölul. 31. gr. hennar. Ekki verður séð af gögnum málsins, að aðrar framkvæmdir stefnanda við margumrætt hús brjóti beinlínis í bága við byggingarsamþykkt.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, þykir ekki rétt að dæma hina stefndu til endurgreiðslu á kostnaði við umræddar framkvæmdir stefnanda, sem hann hefur án leyfis og í algeru trássi við byggingarsamþykkt Kópavogs gert. Það er og álit hinna sérfróðu dómenda, að húsið, sem er múrhuðað utan, verði ekki flutt úr stað án niðurrifs.

Matsmenn hafa í matsgerð sinni metið sér í lagi kostnað við hækkun rissins á kr. 37.318.00 og innréttingu íbúðar í kjallara á kr. 65.010.00, eða samtals þær framkvæmdir, sem stefnandi verður talinn hafa gert í óleyfi, á kr. 102.328.00.

Ber því að lækka kröfur stefnanda um endurgreiðslu á kostnaði vegna endurbóta og viðauka um þessa fjárhæð. Enn fremur hafa

matsmenn metið hæfilega leigu stefnanda fyrir tímabilið 1/2 1957 til 1/6 1964 á kr. 86.845.00. Þykir og rétt, að sú fjárhæð komi einnig til frádráttar stefnukröfunum.

Verður því niðurstaða málsins sú, að hinir stefndu verða dæmdir til að greiða stefnanda samtals kr. 209.347.00, auk þess sem þeim verður gert að skila honum aftur tveimur skuldabréfum, útgefnum af honum vegna kaupa á umræddri húseign, hvoru að fjárhæð kr. 60.000.00.

Stefndu greiði stefnanda 9% ársvexti af kr. 199.822.00 frá 30. sept. 1960 til 29. desember 1960, 7% ársvexti af sömu fjárhæð frá þeim degi til 30. september 1964, sömu ársvexti af kr. 209.347.00 frá þeim degi til 1. janúar 1965, 6% ársvexti af sömu fjárhæð frá þeim degi til 12. júní 1965 og 7% ársvexti af sömu fjárhæð frá þeim degi til greiðsludags.

Eftir þessari niðurstöðu ber að dæma stefndu til að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 35.000.00, þar í innifalinn matskostnaður.

Valgarður Kristjánsson borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendunum Diðriki Helgasyni múrarameistara og Einari Kristjánssyni húsasmíðameistara.

Dómsorð:

Stefndu, Pétur Kr. Árnason og Óskar Þórðarson, greiði in solidum stefnanda, Þórmundi Hjálmtýssyni, kr. 209.347.00 ásamt 9% ársvöxtum af kr. 199.822.00 frá 30. september 1960 til 29. desember 1960, 7% ársvöxtum af sömu fjárhæð frá þeim degi til 30. september 1964, sömu ársvöxtum af kr. 209.347.00 frá þeim degi til 1. janúar 1965, 6% ársvöxtum af sömu fjárhæð frá þeim degi til 12. júní 1965 og 7% ársvöxtum af sömu fjárhæð frá þeim degi til greiðsludags. Stefndu skili einnig stefnanda tveimur skuldabréfum, útgefnum af honum vegna kaupa á framangreindri húseign, hvoru að fjárhæð kr. 60.000.00.

Stefndu greiði in solidum stefnanda í málskostnað kr. 35.000.00.

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